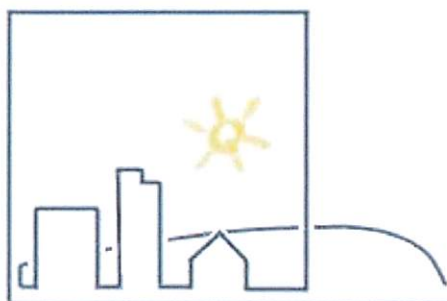


Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy”



Cedry Wielkie
2023

„Żuławy”

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko –Własnościowa

Sprawozdanie Zarządu za 2022r.

administracja



Zarząd :

Adam Sitek - Prezes Zarządu

Anna Kobierska – Członek Zarządu – gł. Księgowa

Obsługa biura i księgowości:

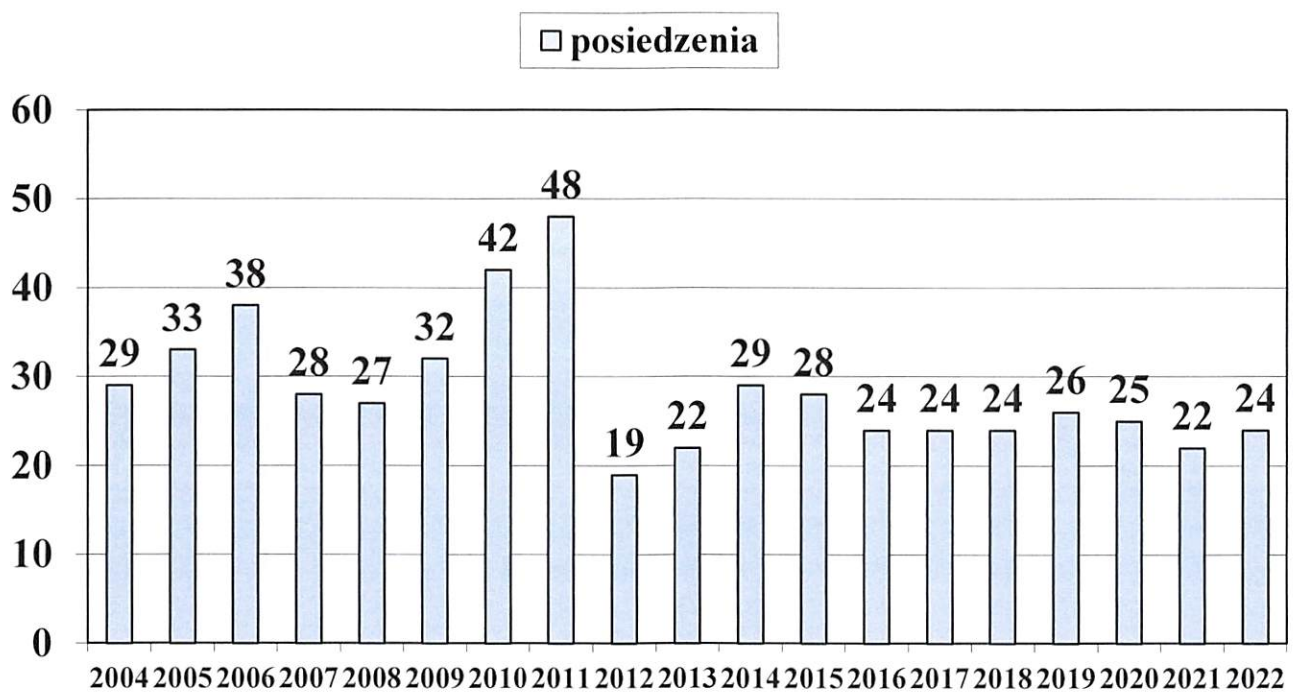
Urszula Grzyb – administrator

Katarzyna Jaskulska – księgowość

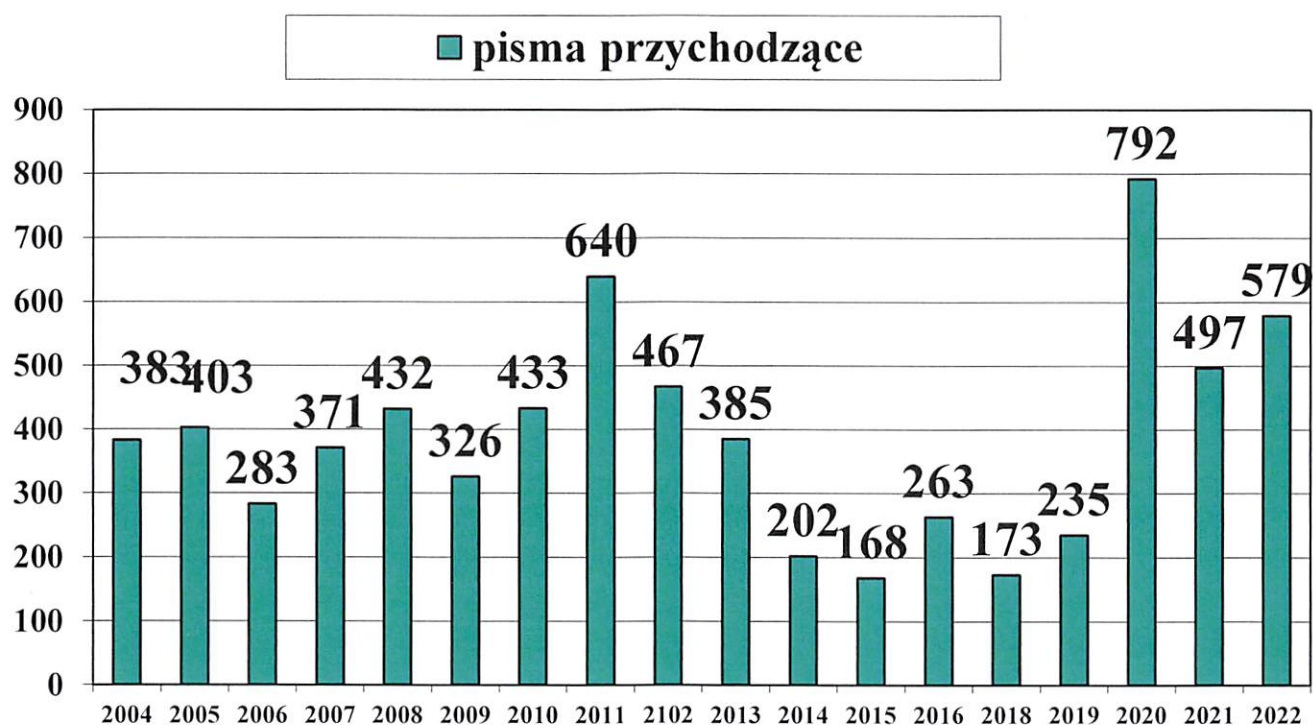
Obsługa techniczna:

„SZTIN” Tomasz Sznajder

Statystyka pracy Zarządu

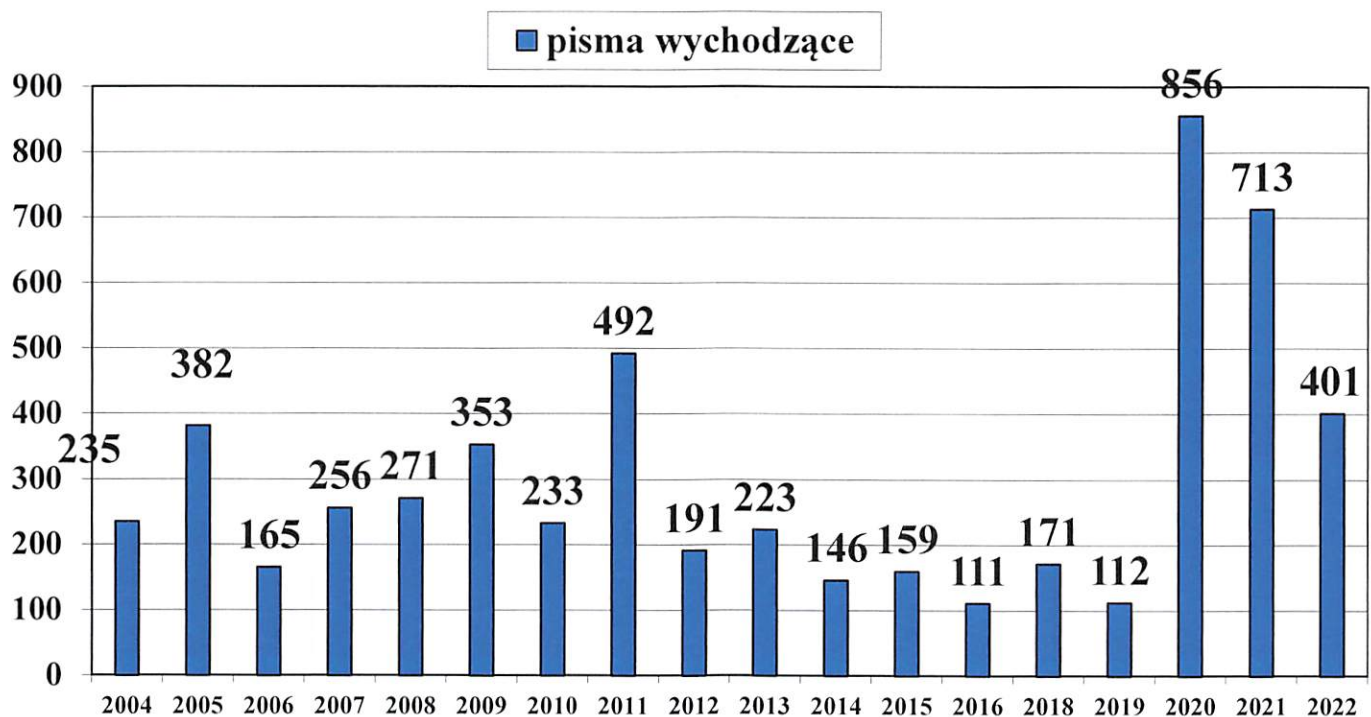


Statystyka pracy Zarządu



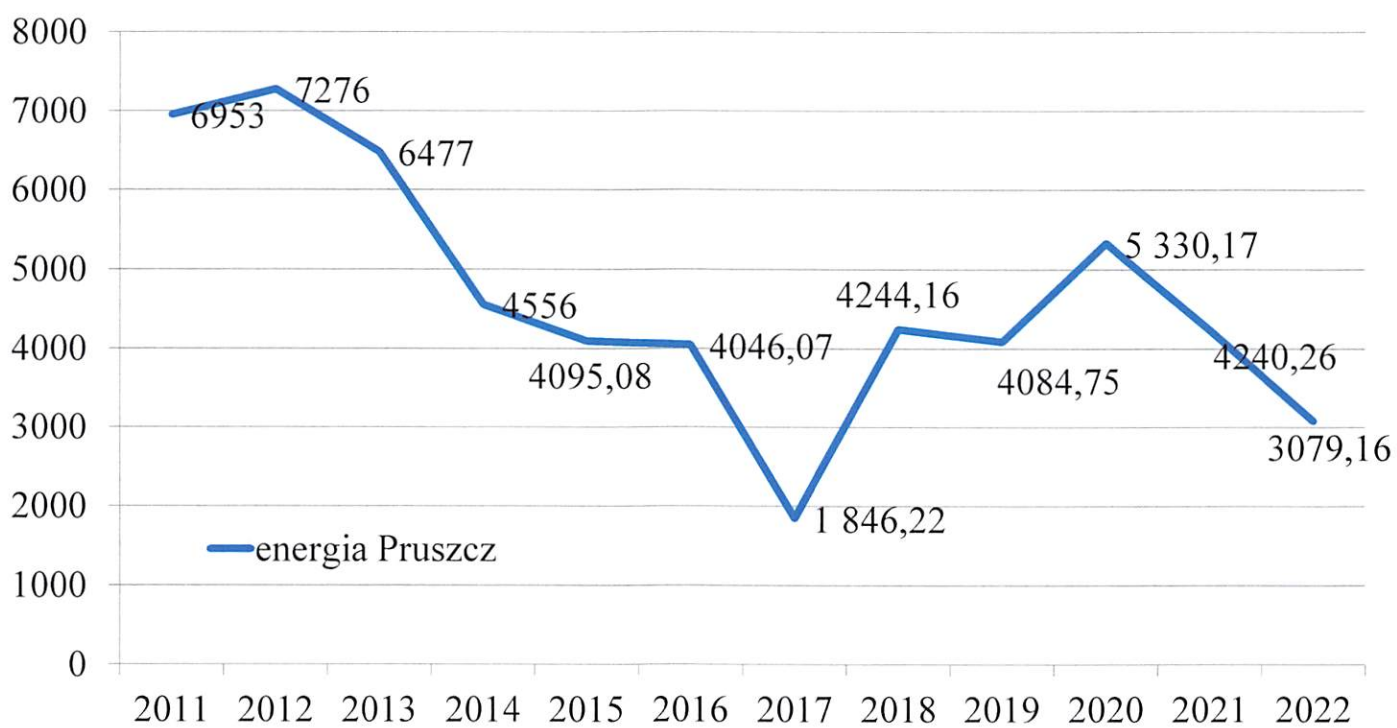
2020r. – rejestr CRM

Statystyka pracy Zarządu



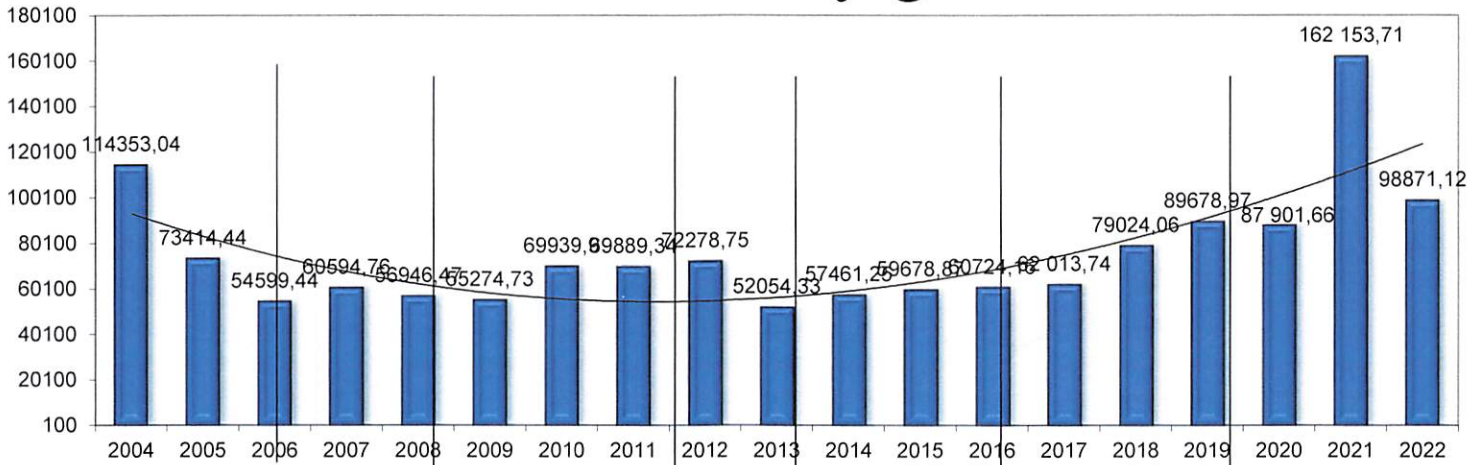
2020r. – rejestr CRM

Koszty energii GZM Pruszcz

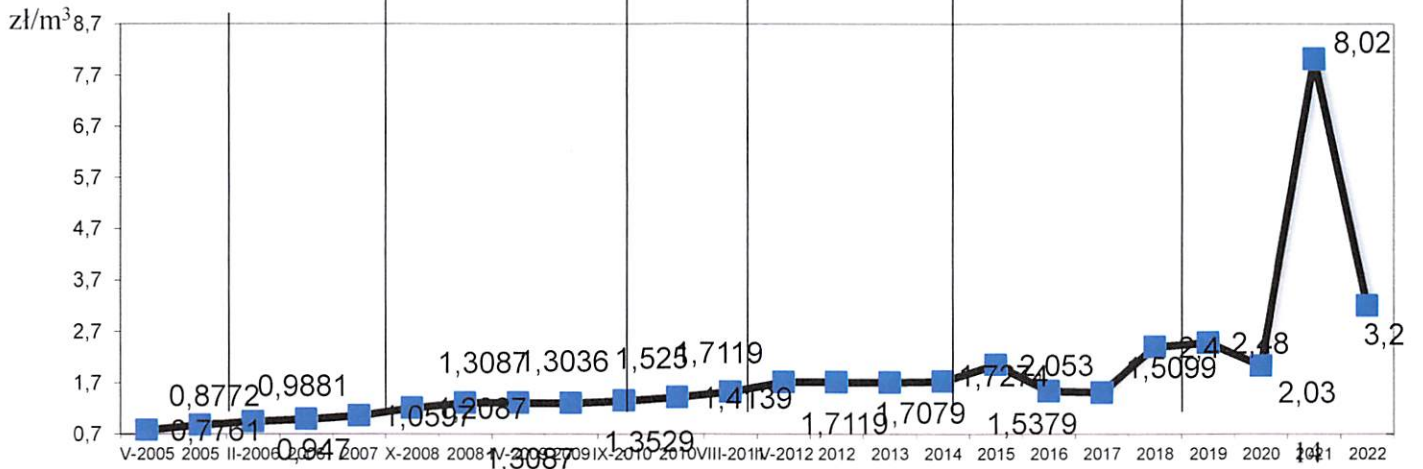


Roczne koszty gazu

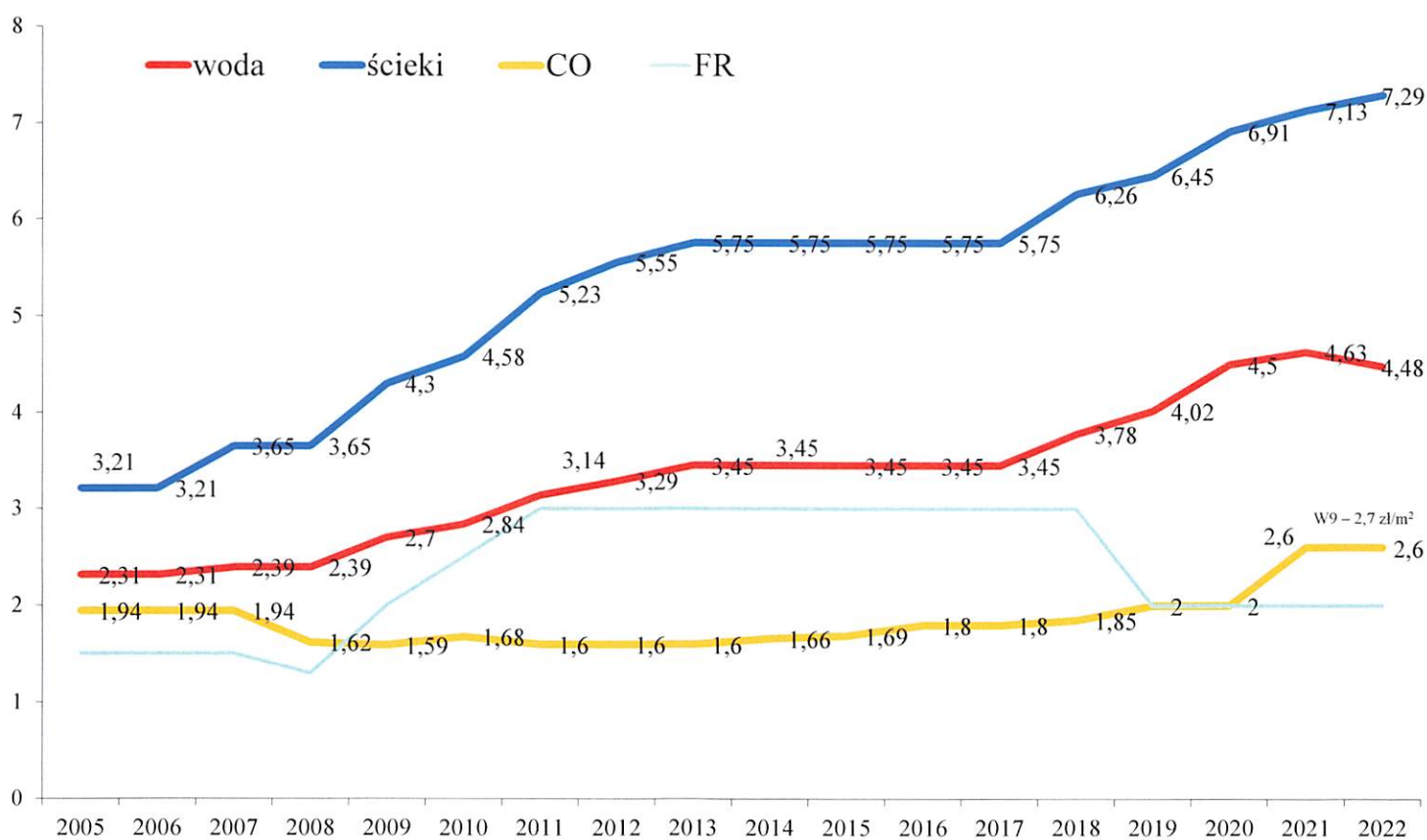
zł



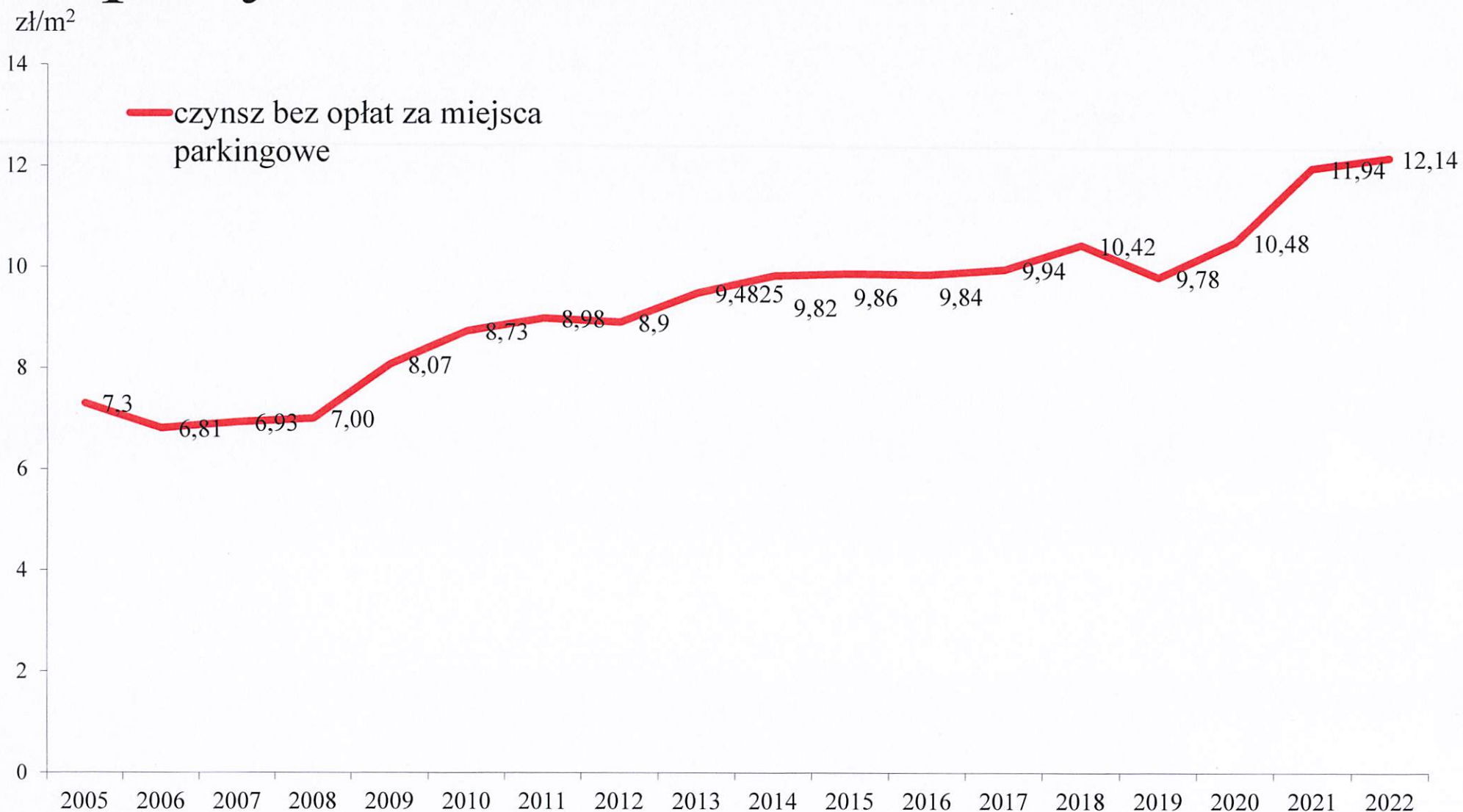
montaż podzielników kosztów – X.2003
uruchomienie kotłów II-2005



zmiany stawek – Pruszcz Gd.

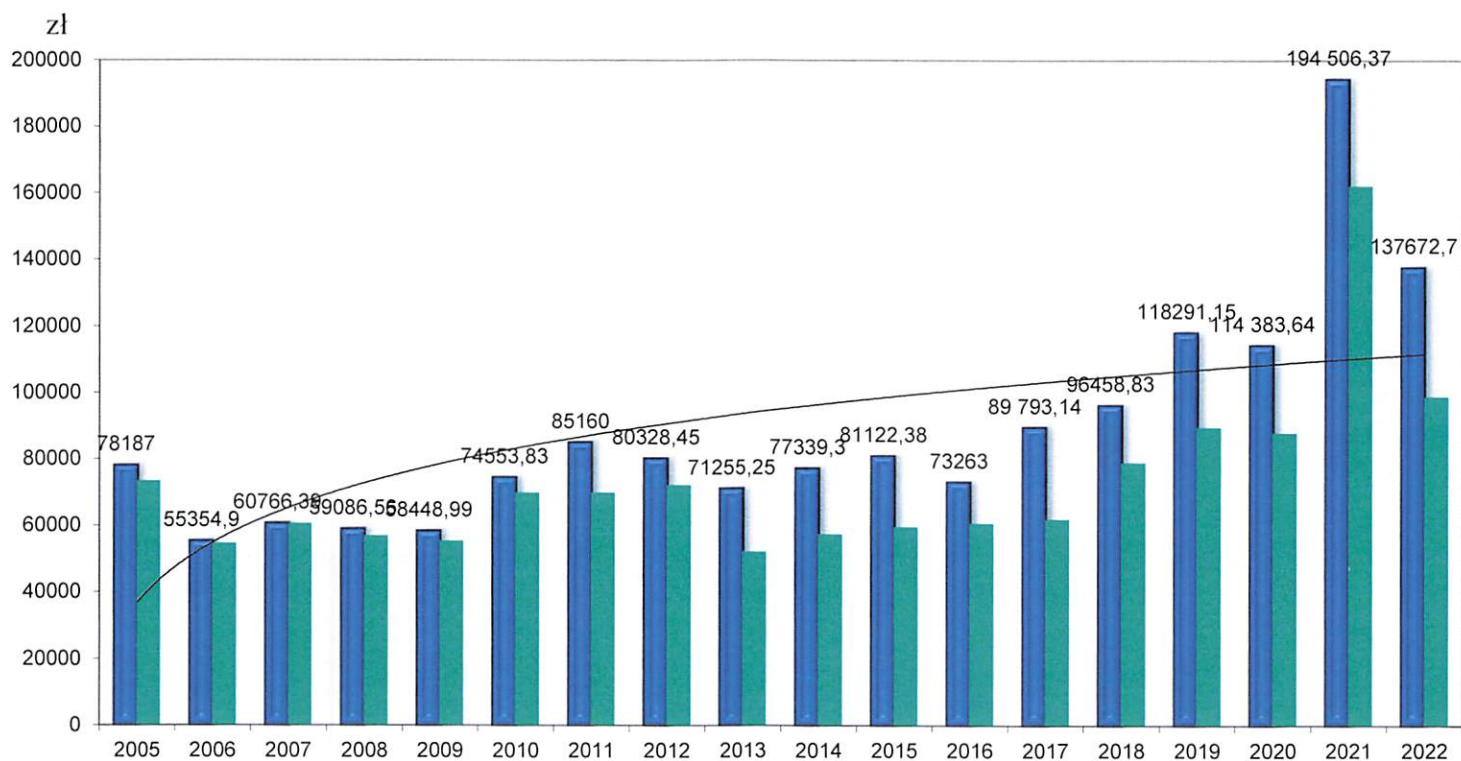


opłaty za mieszkanie – Pruszcz Gd.

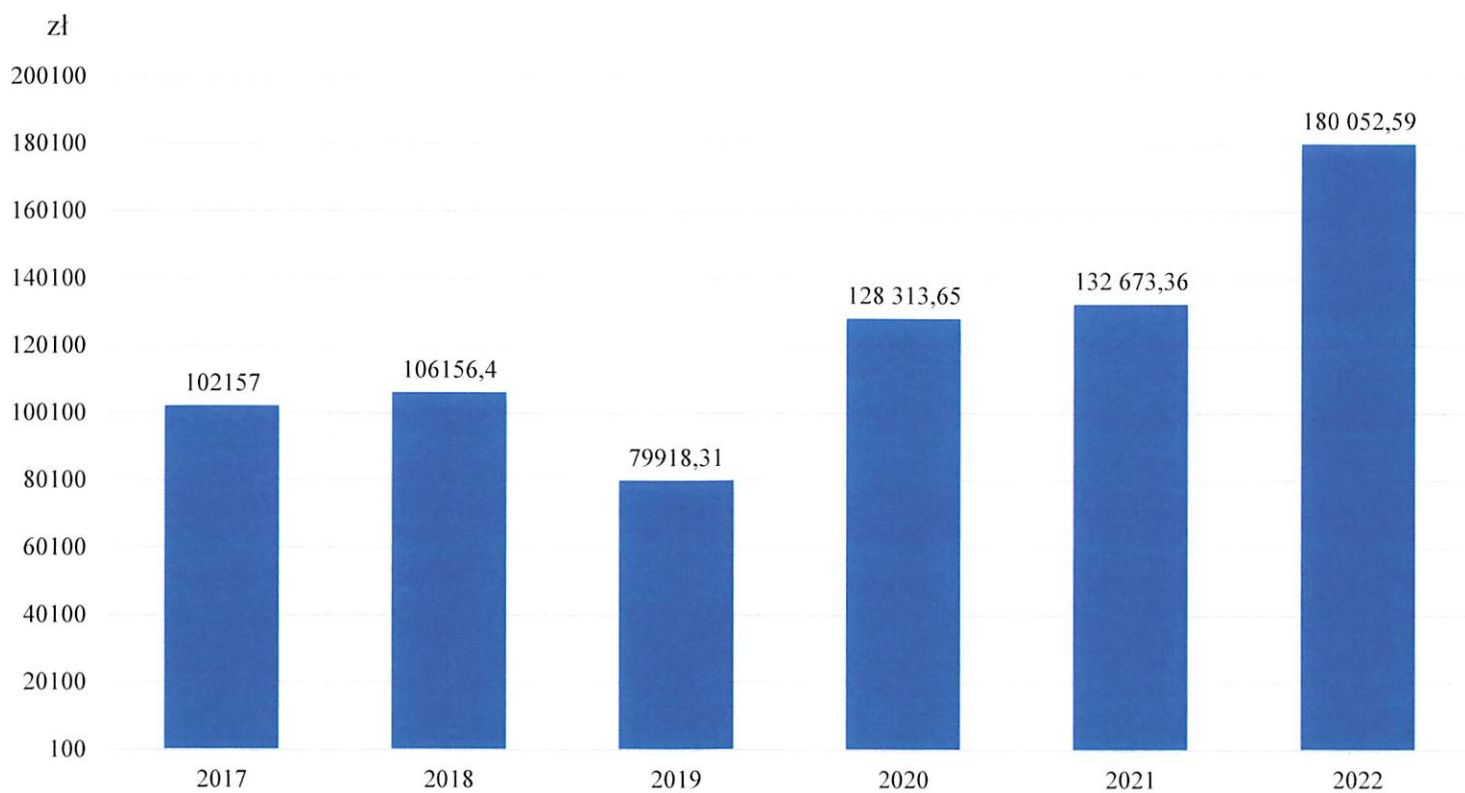


Na przykładzie lokalu – W7, 64m² rodzina 4 osoby, stawka FR 2 zł/m²

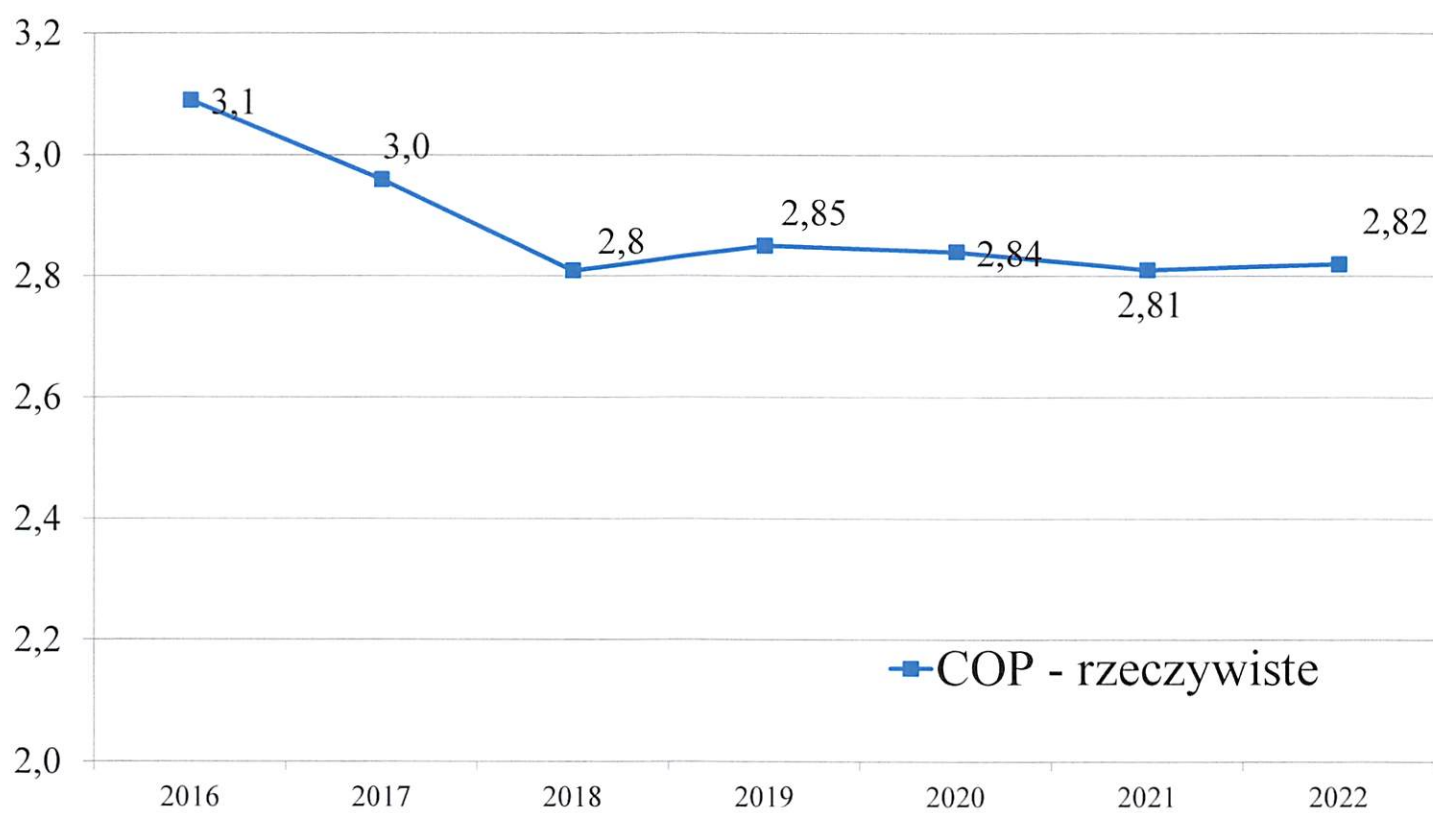
Udział kosztów gazu w rocznych kosztach ogółem „CO”



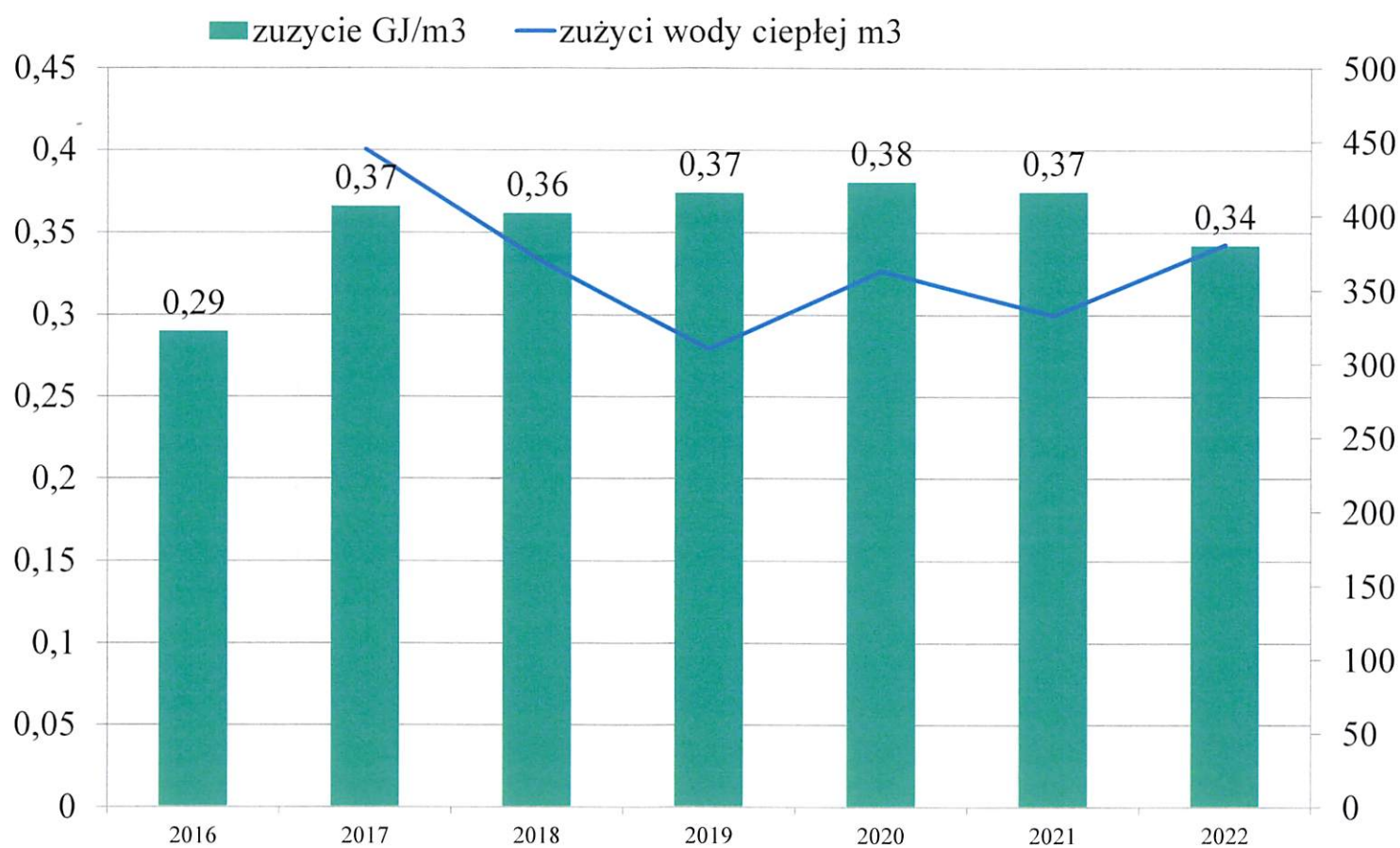
Roczne koszty energii elektrycznej Cedry Wlk.



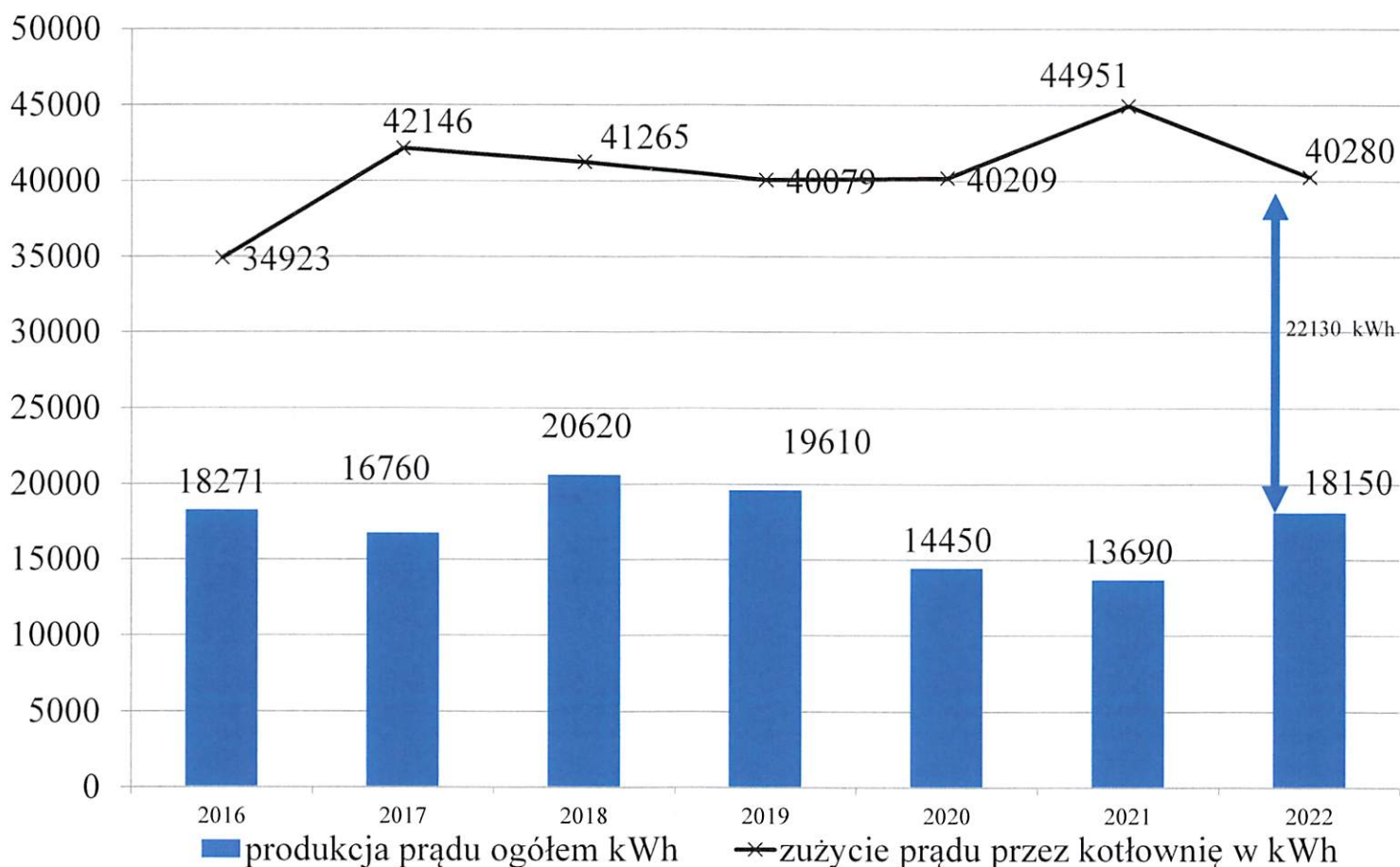
COP - CO i Cwu –blok 22



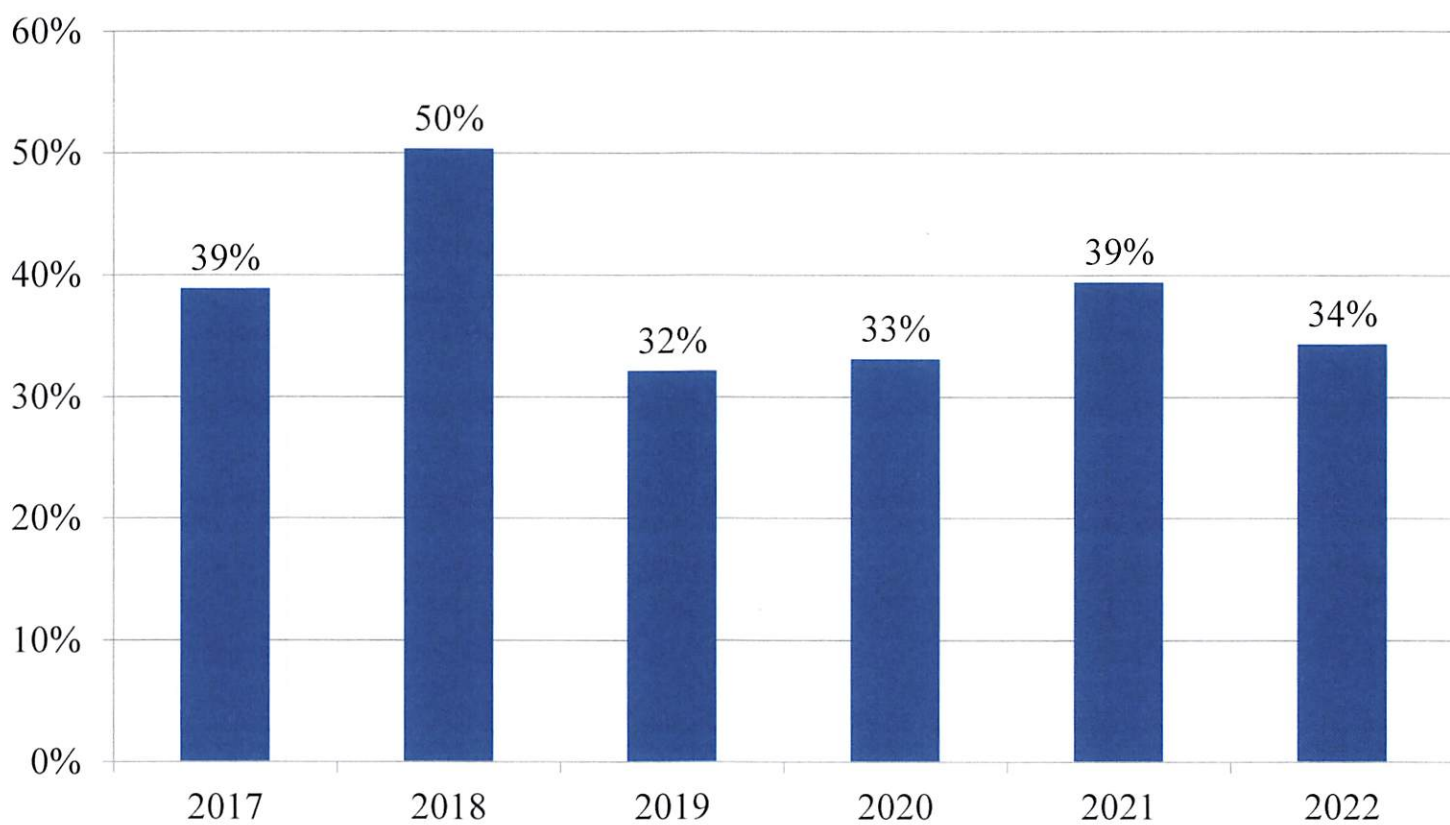
Cwu –blok 22



Energia elektryczna –blok 22



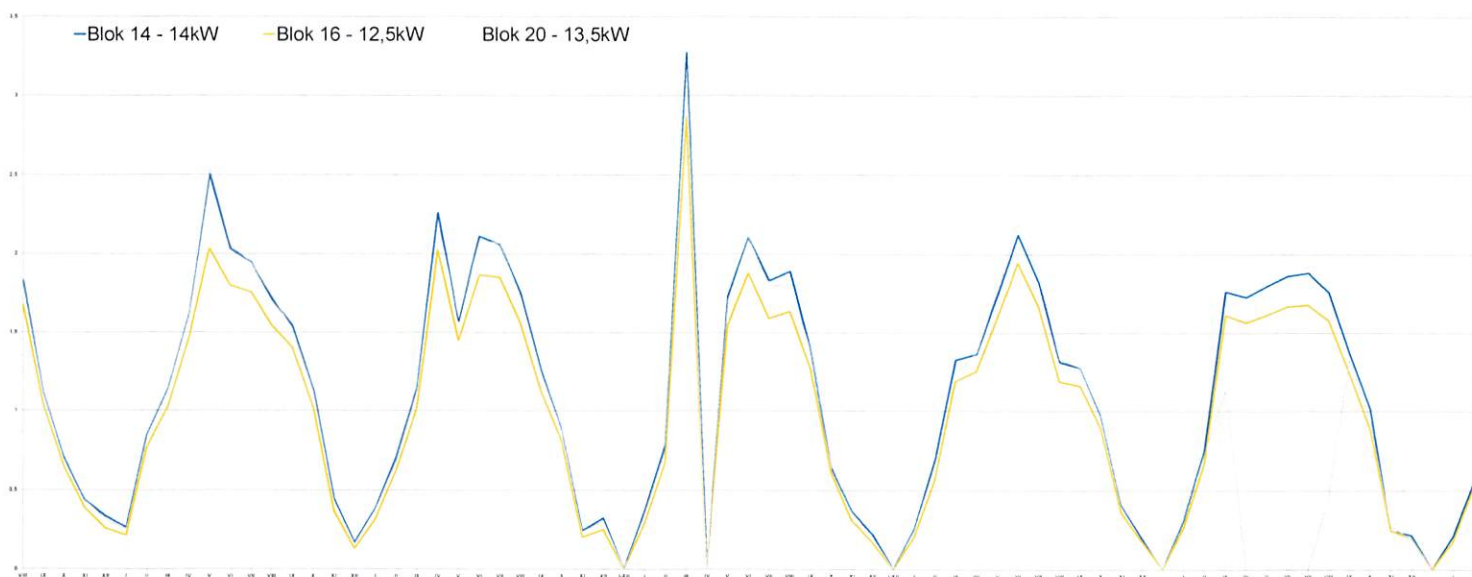
Energia zużyta bezpośrednio – blok 22



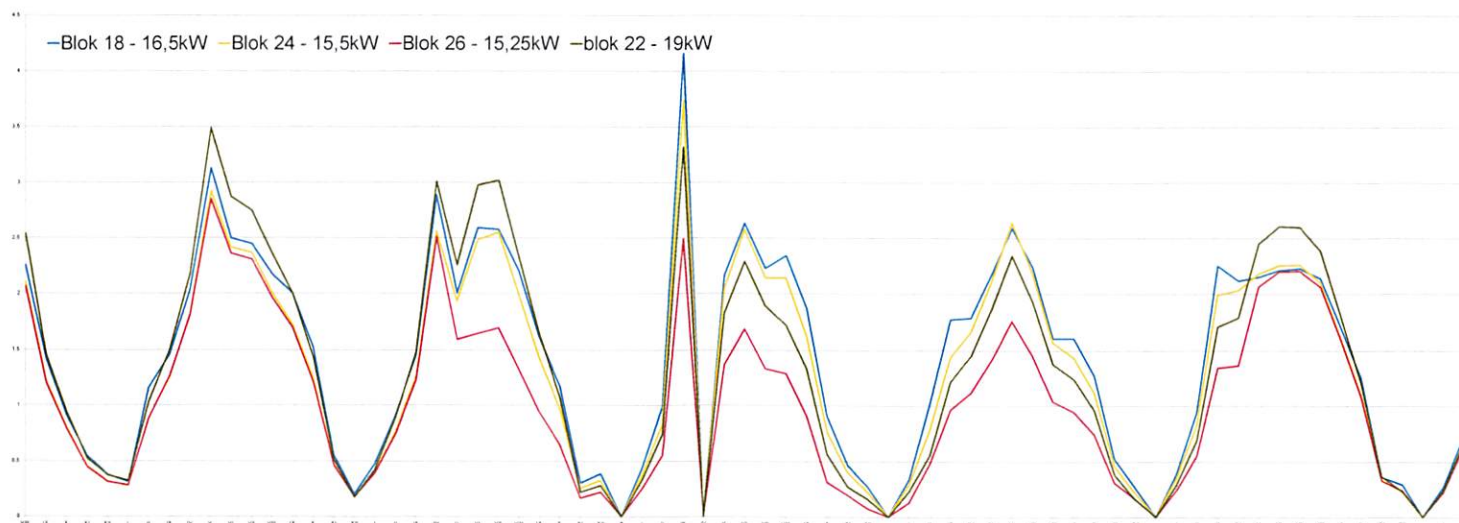
Porównanie produkcji energii 2017-2022



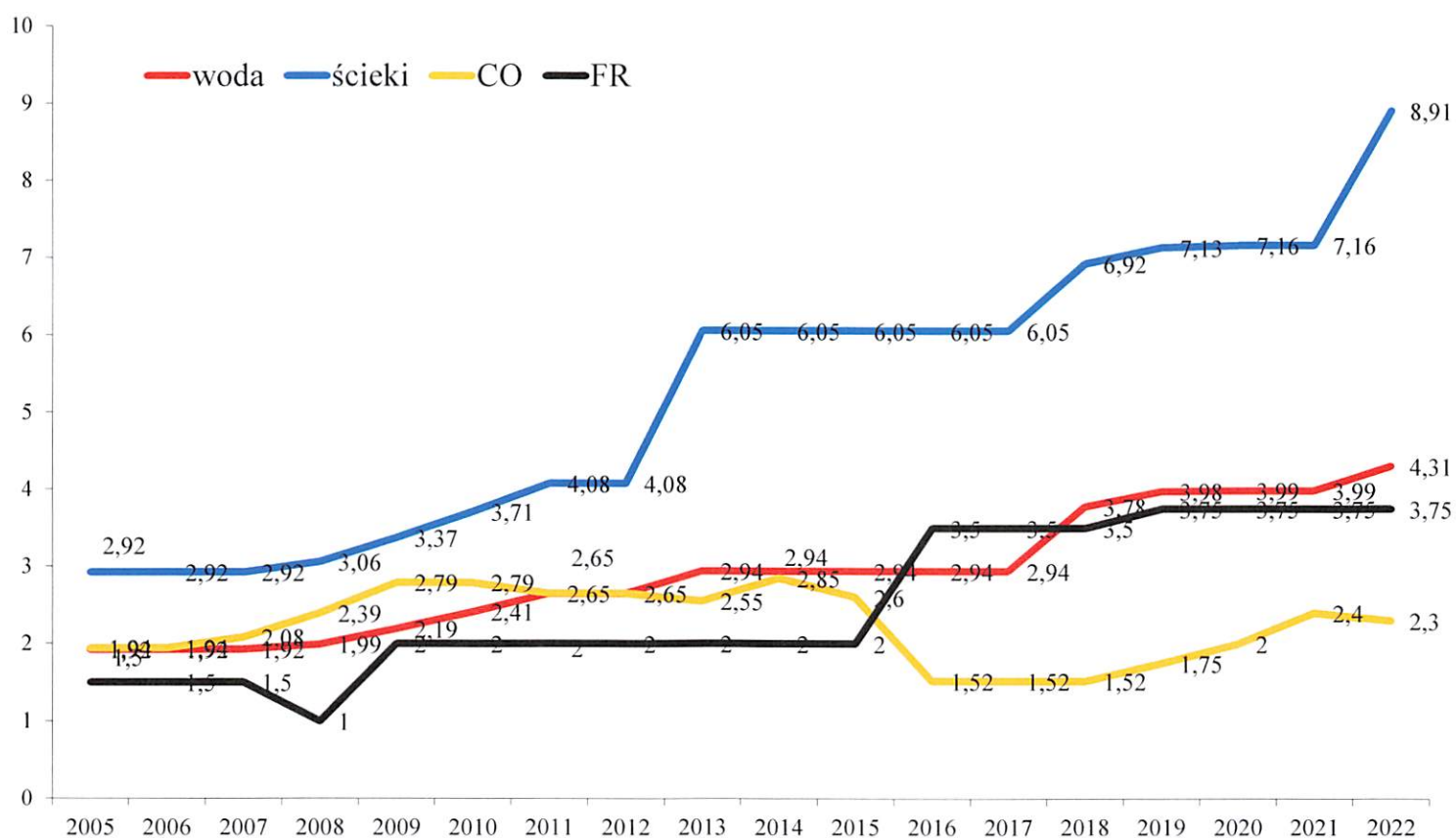
Porównanie produkcji energii 2017-2022



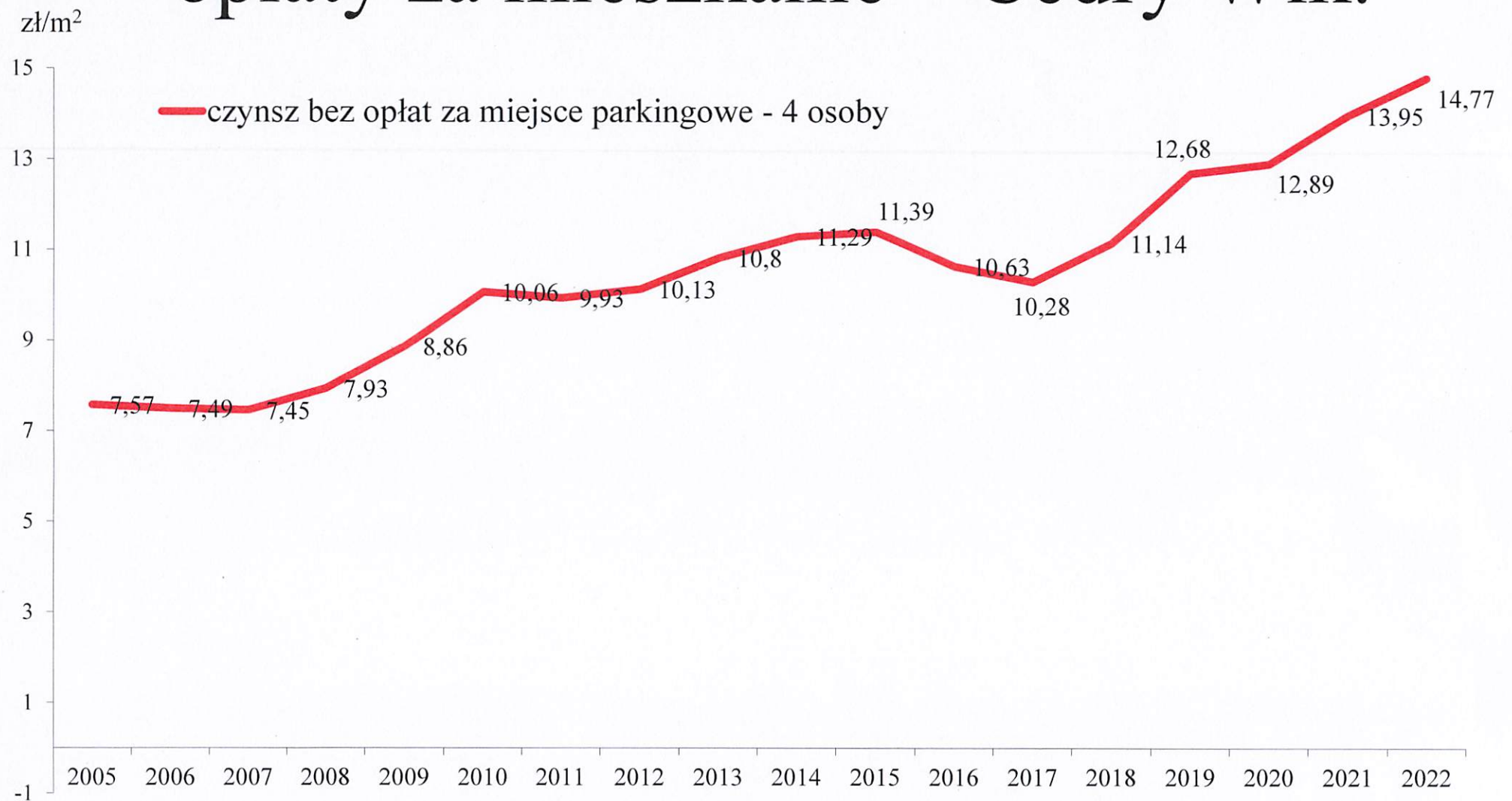
Porównanie produkcji energii 2017-2022



zmiany stawek – Cedry Wlk.

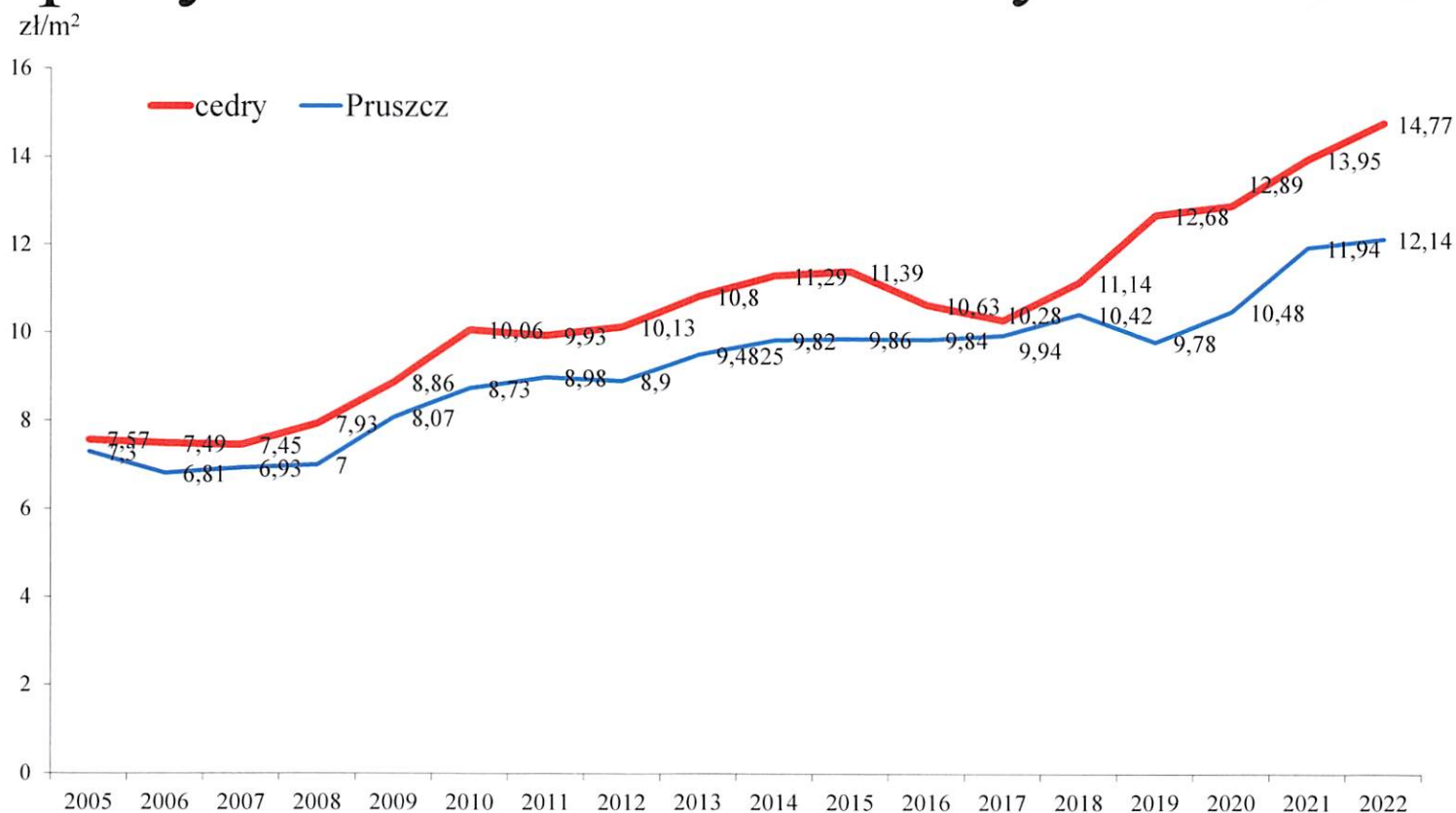


opłaty za mieszkanie – Cedry Wlk.



Na przykładzie lokalu 63m² zawiera media, 4 osoby, bez opłaty za miejsce parkingowe

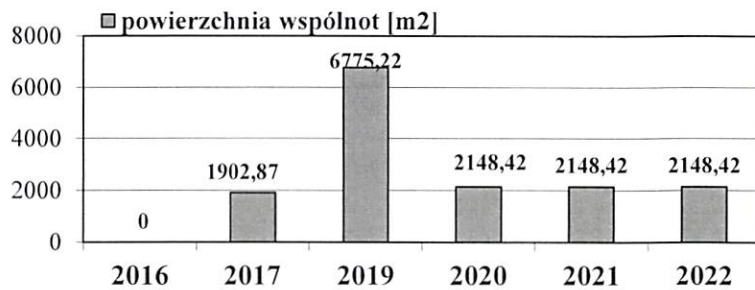
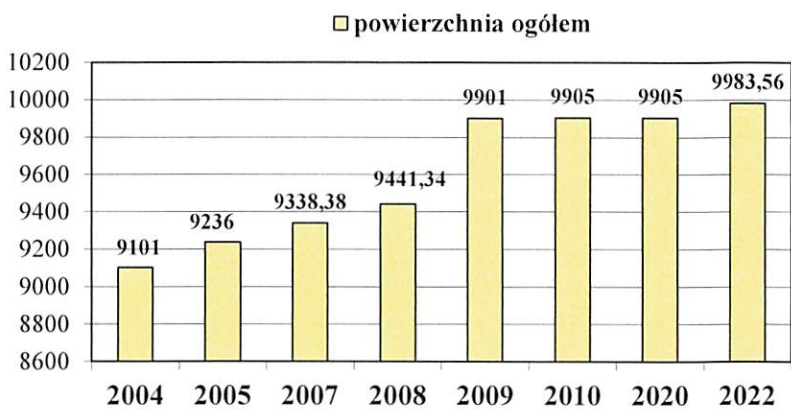
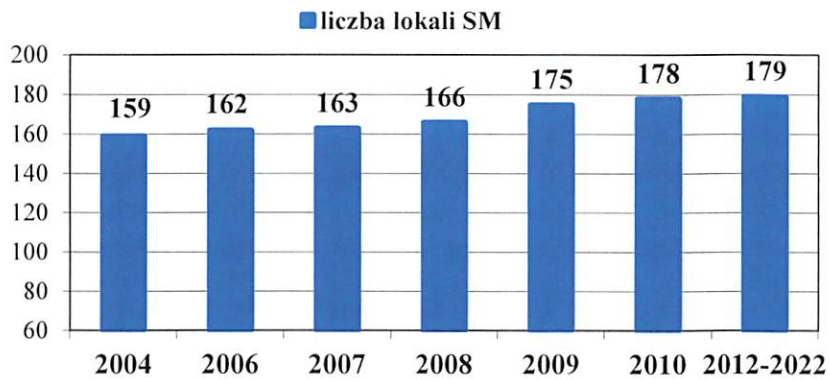
opłaty za mieszkanie – Cedry vs Pruszcz



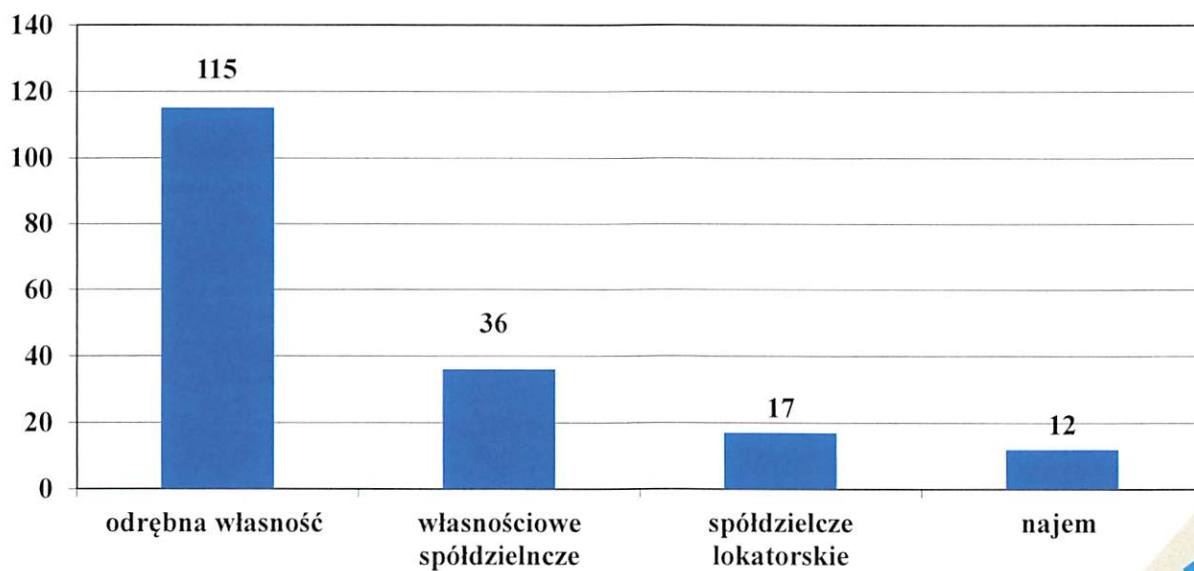
Cedry: Na przykładzie lokalu 63m² rodzina 4 osoby zawiera Cwu, stawka FR 3,75zł/m²

Pruszcz: Na przykładzie lokalu 64m² rodzina 4 osoby, zawiera Cwu stawka FR 2 zł/m²

Lokale i powierzchnie



struktura własności lokali



Księgi Wieczyste

Lp.	Nazwa działki	Nr działki	Powierzchnia całkowita	Nr KW
1	Droga wew.	487/1	3265	GD1G/00215381/7
2	Leśna 14	487/2	1655	GD1G/00230294/1
3	Leśna 16	487/3	1832	GD1G/00230292/7
4	Leśna 18	487/4	1843	GD1G/00039092/6
5	Leśna 20	487/5	1799	GD1G/00227507/4
6	Leśna 22	487/6	1986	GD1G/00216602/0
7	Leśna 24	487/7	1757	GD1G/00219235/7
8	Leśna 26	487/8	1730	GD1G/00271014/4
9	Leśna 28	487/9	1853	GD1G/00214037/4
10	Leśna 30	487/10	1808	GD1G/00212425/7
11	Leśna 32	487/11	1395	GD1G/00212418/5
12	Leśna kotłownia	487/12	669	GD1G/00269989/2
13	Leśna zakręt	487/14	0	GD1G/00269989/2
14	Leśna las	487/15	2700	GD1G/00269989/2
15	Leśna sklep	169/1	1600	GD1G/00042900/8
	razem		25892	



Księgi Wieczyste

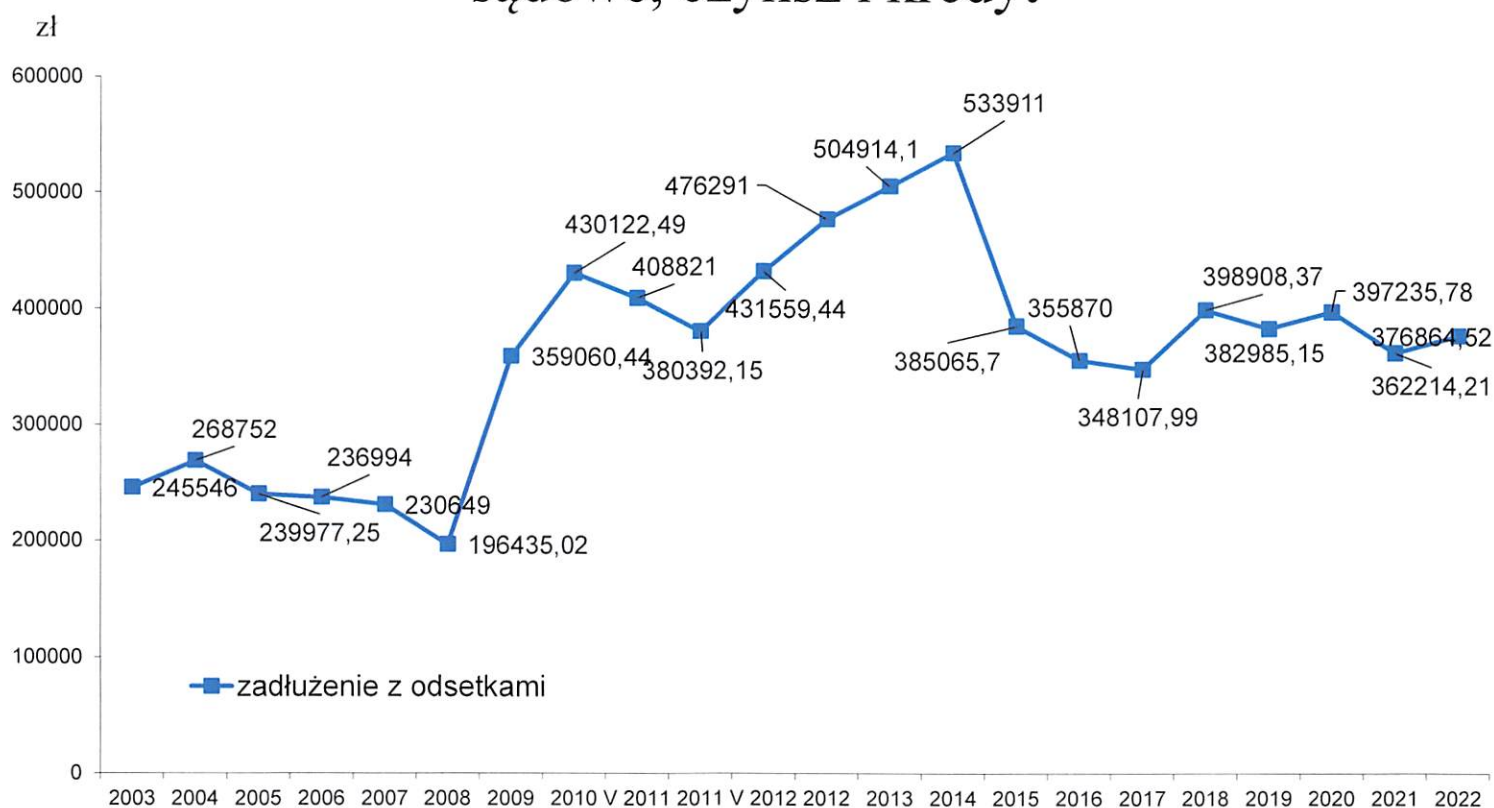
Lp.	Nazwa działki	Nr działki	obręb	Powierzchnia całkowita	Nr KW
1	Obrońców Westerplatte 9	9/40	8	3939m2	GD1G/00215212/2
2	Obrońców Westerplatte 7	9/39	8	3947m2	GD1G/00207033/4
3	Obrońców Westerplatte [droga]	9/42	8	1215m2	GD1G/00207035/8
4	Obrońców Westerplatte [działka]	9/41	8	2837m2	GD1G/00041055/2
5	Obrońców Westerplatte [trafo]	9/9	8	23m2	GD1G/00041055/2
				11961m2	



Zadłużenie mieszkańców

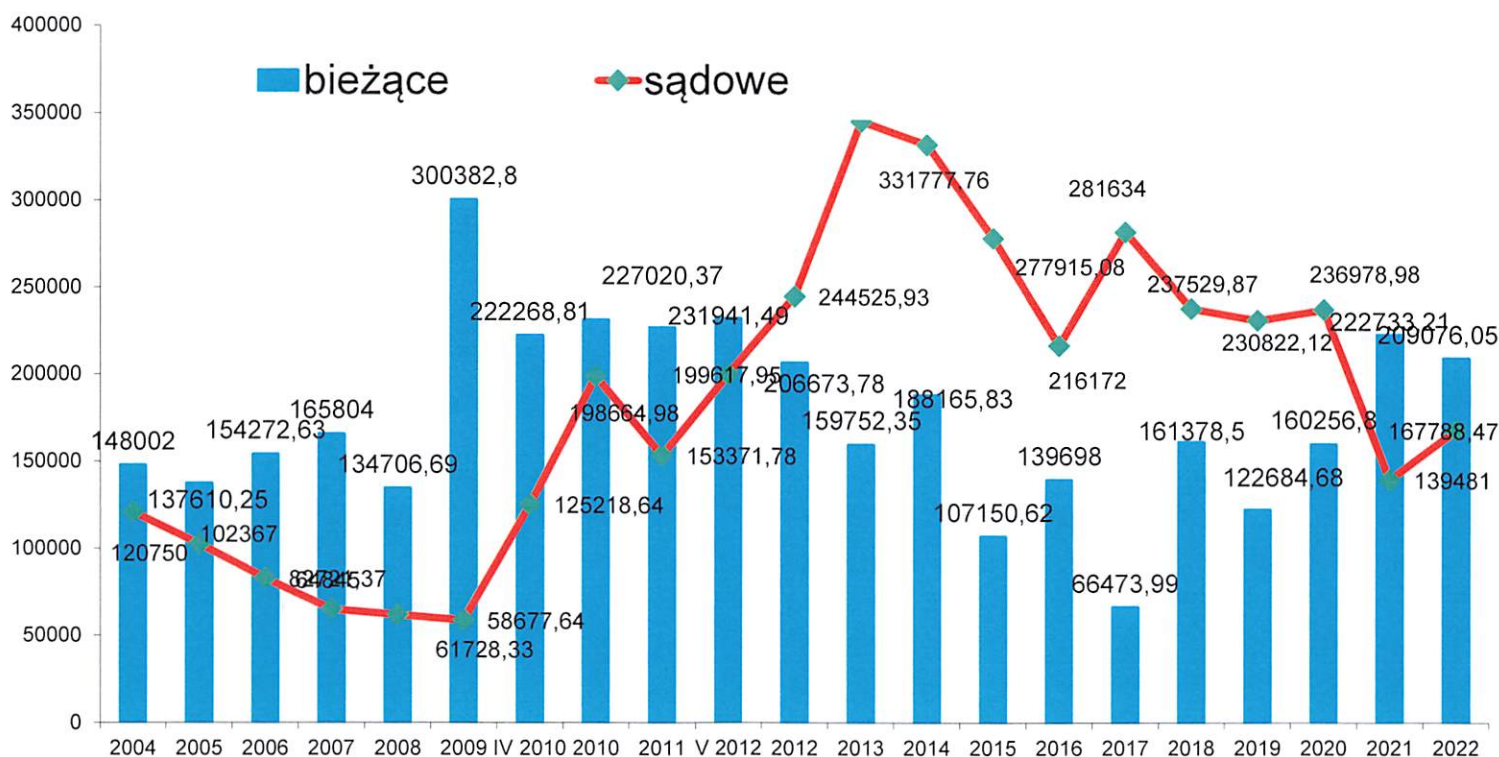
Zadłużenie mieszkańców ogółem

– sądowe, czynsz i kredyt



Zadłużenie mieszkańców ogółem

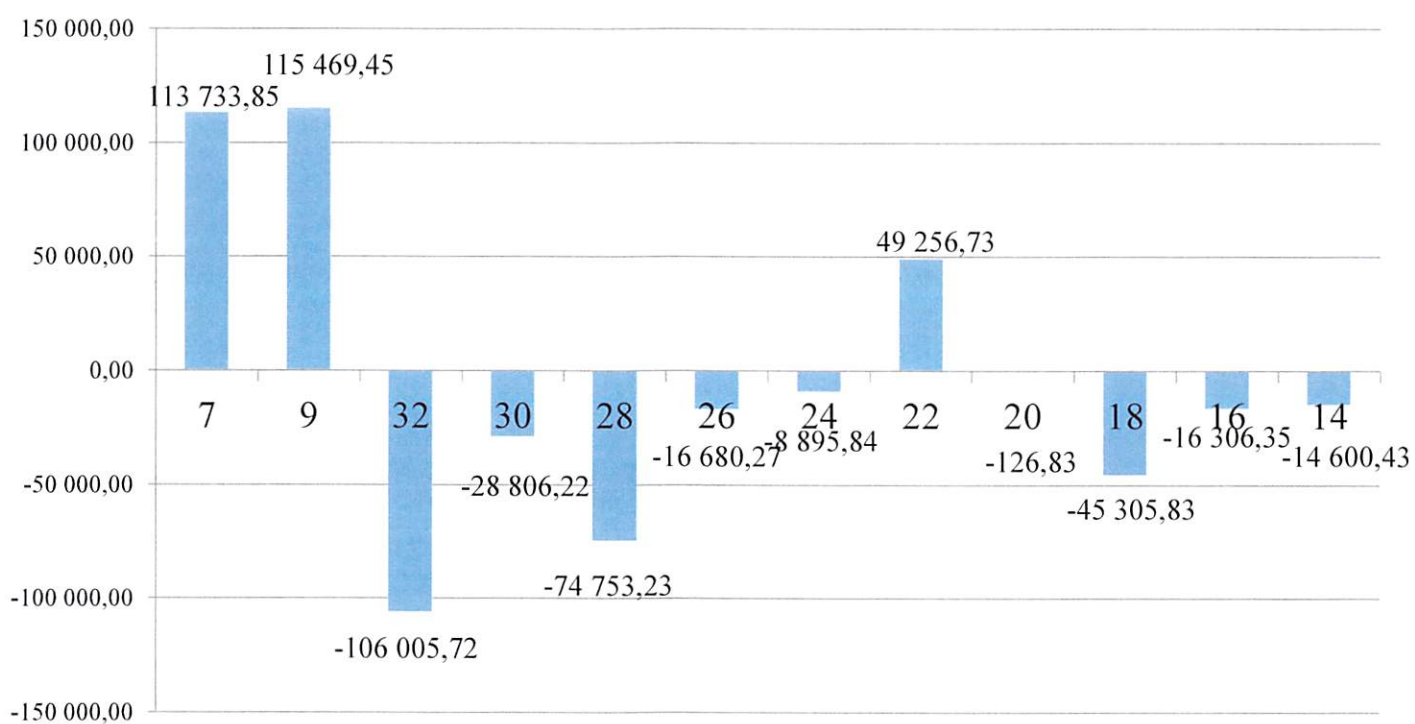
zł – w rozbiciu w zadłużenie zasądzone i bieżące



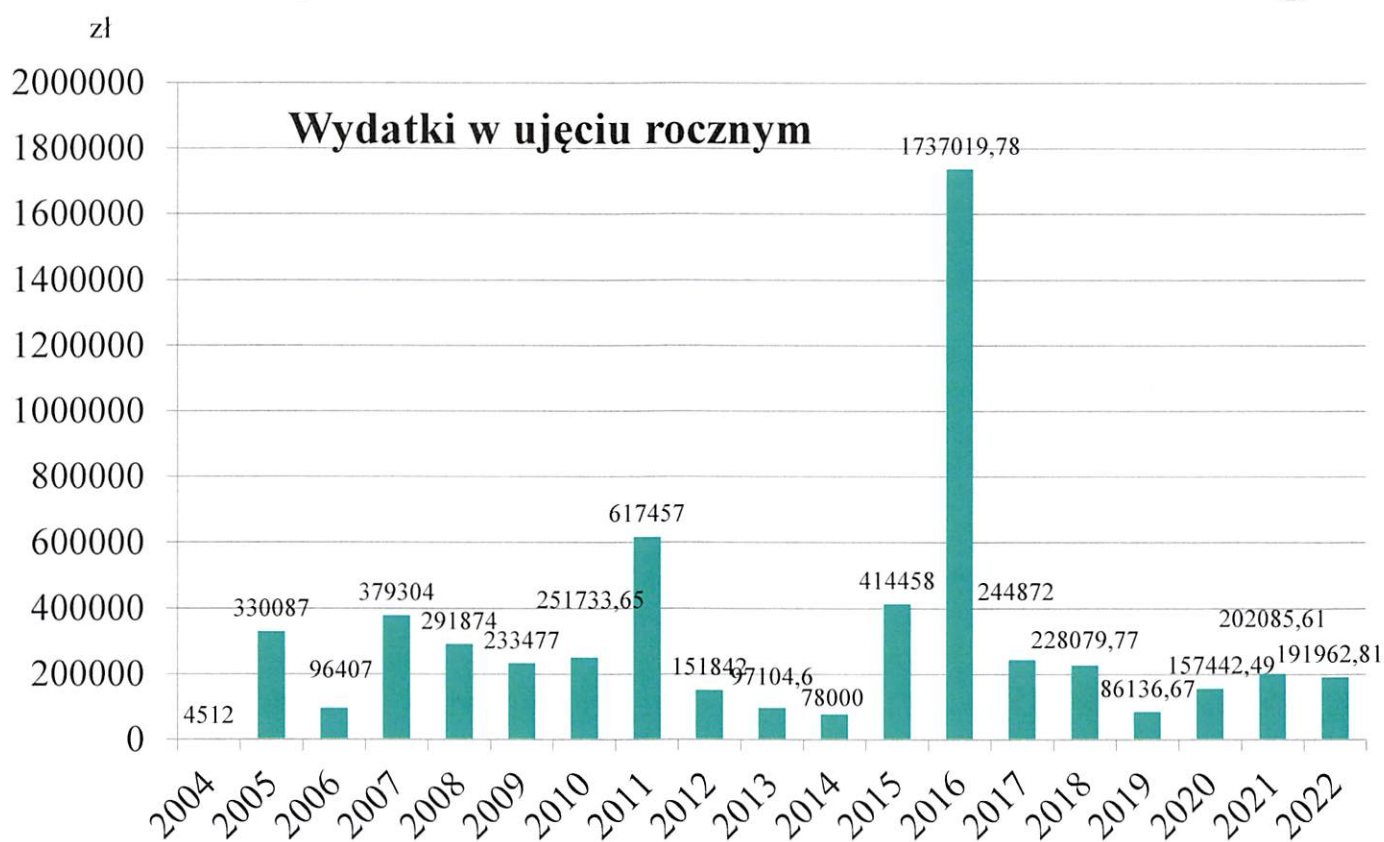
Zadłużenie z odsetkami

Wynik na Funduszu Remontowym na blokach

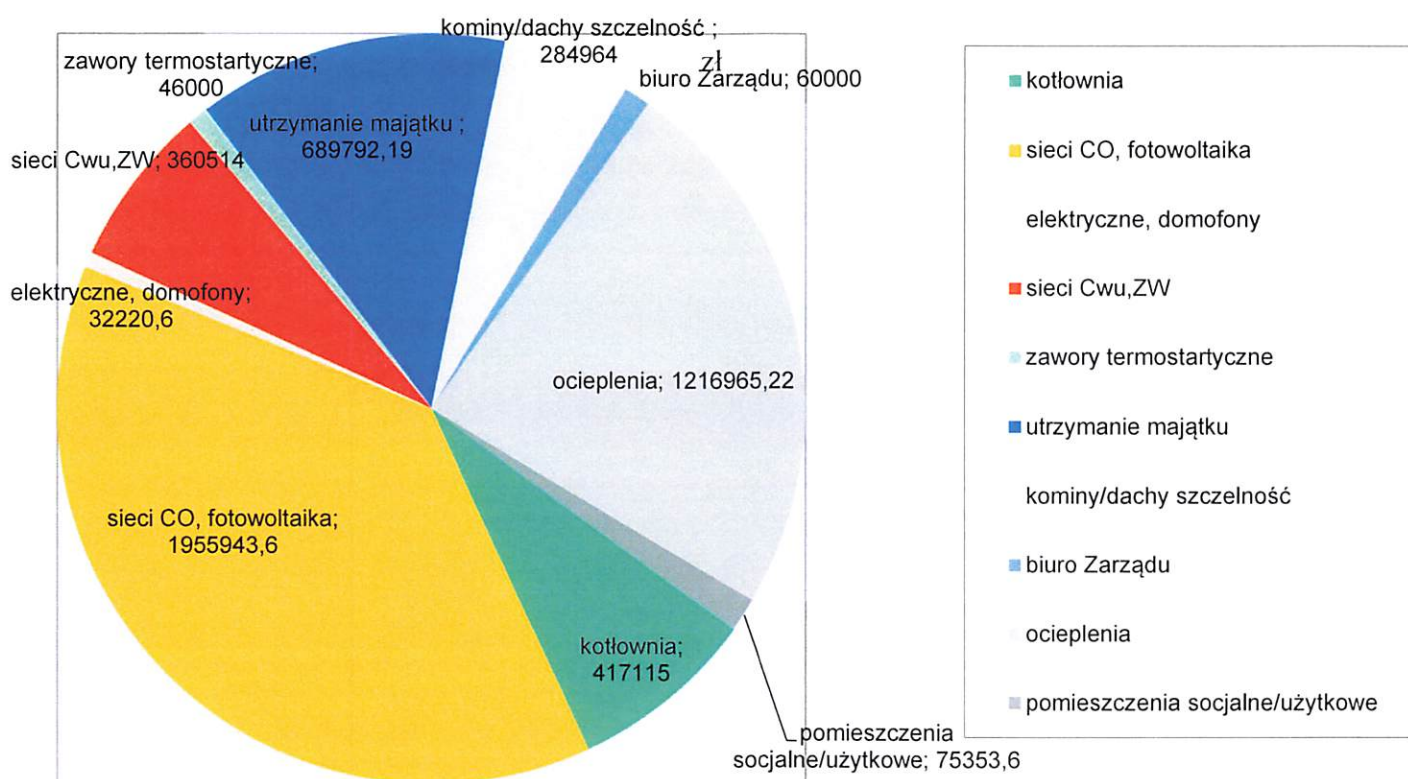
zł



Remonty z Funduszu Remontowego

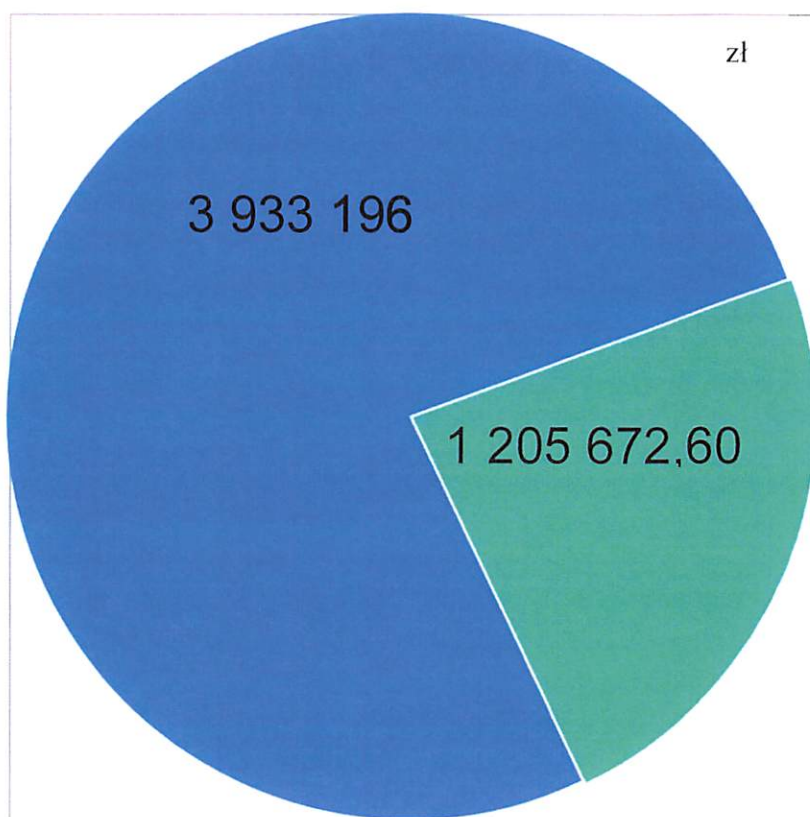


Miejsca znaczących wydatków na majątek SM



Prezentowane dane obejmują okres od 2004

Wydatki na utrzymanie substancji mieszkaniowej



* - suma znaczących wydatków
w okresie od 2004

Środki wydatkowane z FR

- prace remontowe Leśna 16 – remont klatki,
- ocieplenie szachtów Leśna 18,
- budowa instalacji PV – Westerplatte 7,
- budowa instalacji PV – Westerplatte 9,
- remont drogi i parkingów - Leśna 32,
- serwis instalacji PV – Leśna 20, 22, 26
- bieżące naprawy dachów i rynien

Plan działań SM „Żuławy”



rok 2023

1. Zabezpieczenie dachów przed ptactwem – Cedry Wielkie.
2. Poprawa izolacyjności sieci Cwu
3. Działania w celu poprawy płynności finansowej
4. Rozbudowa instalacji PV – os Cedry Wielkie
5. Rozbudowa instalacji PV – os Pruszcz Gdański
6. Remonty klatek – os Pruszcz Gdański
7. Rozpoczęcie inwestycji – budynek wielorodzinny Westerplatte



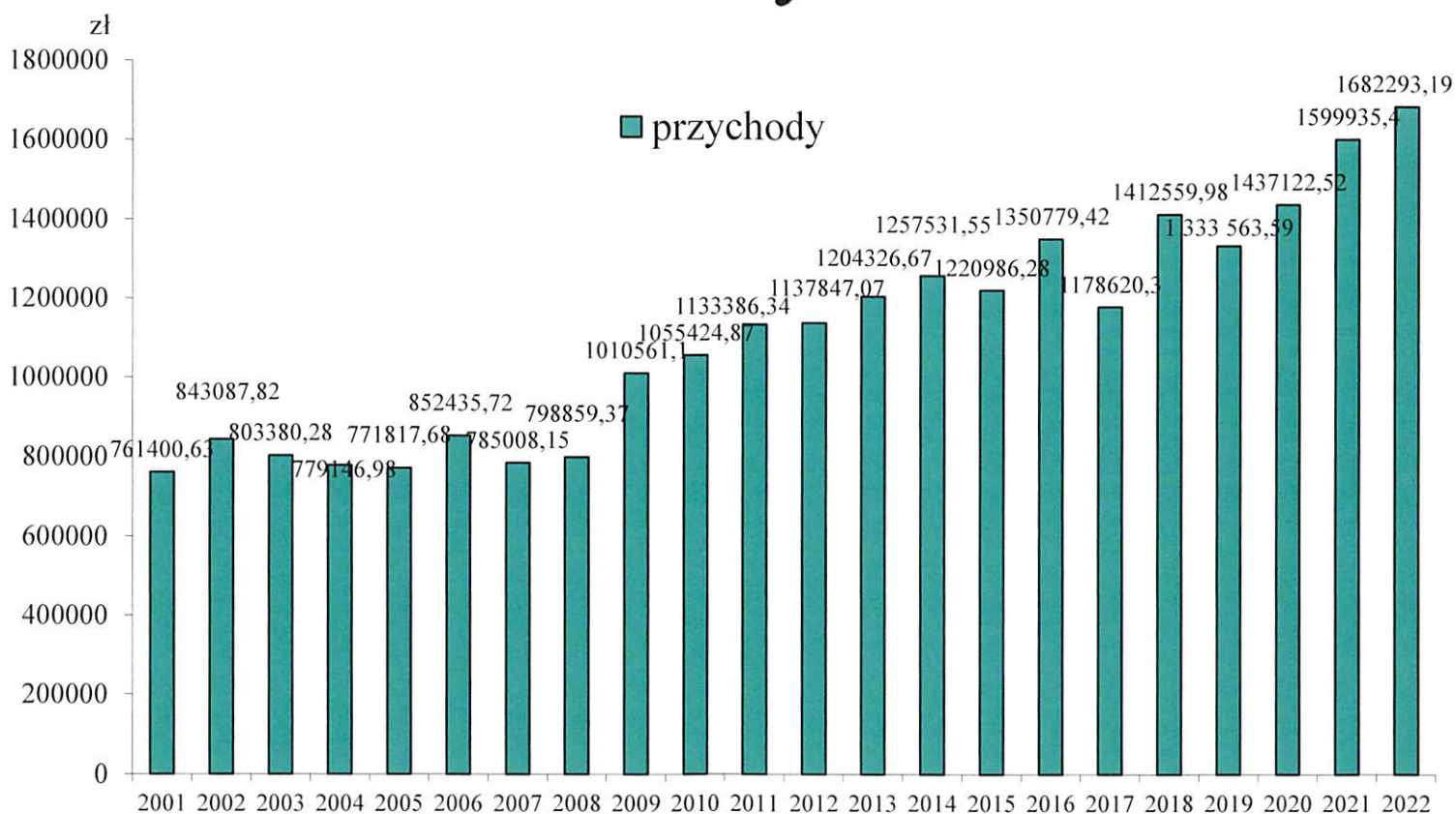
Dziękuję za poświęconą uwagę i
współpracę Członkom Spółdzielni

Dziękujemy
Radzie Nadzorczej za współpracę,
Urszuli Grzyb – Administratorowi i
Katarzynie Jaskulskiej – Księgowej

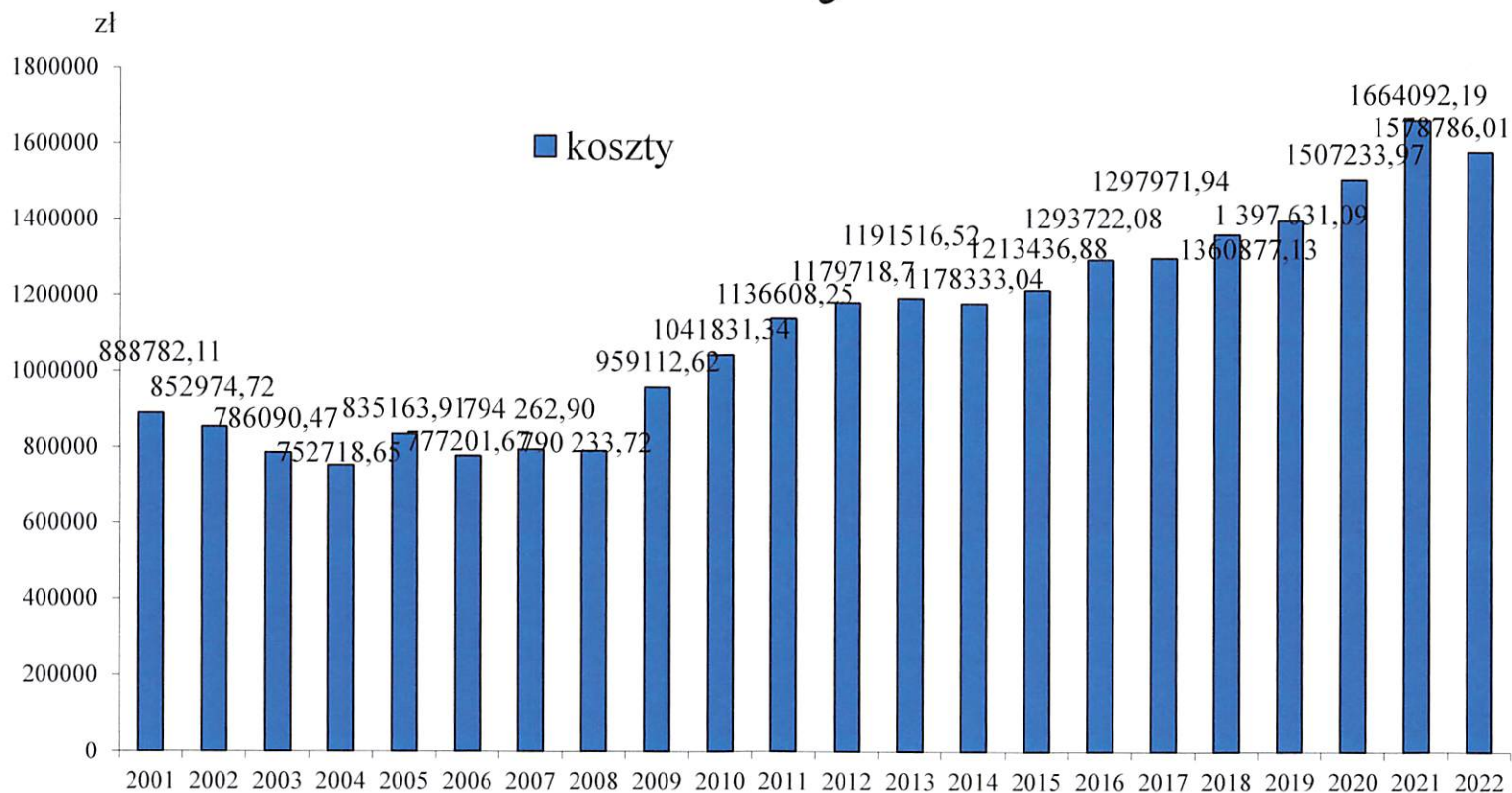
Sprawozdanie finansowe



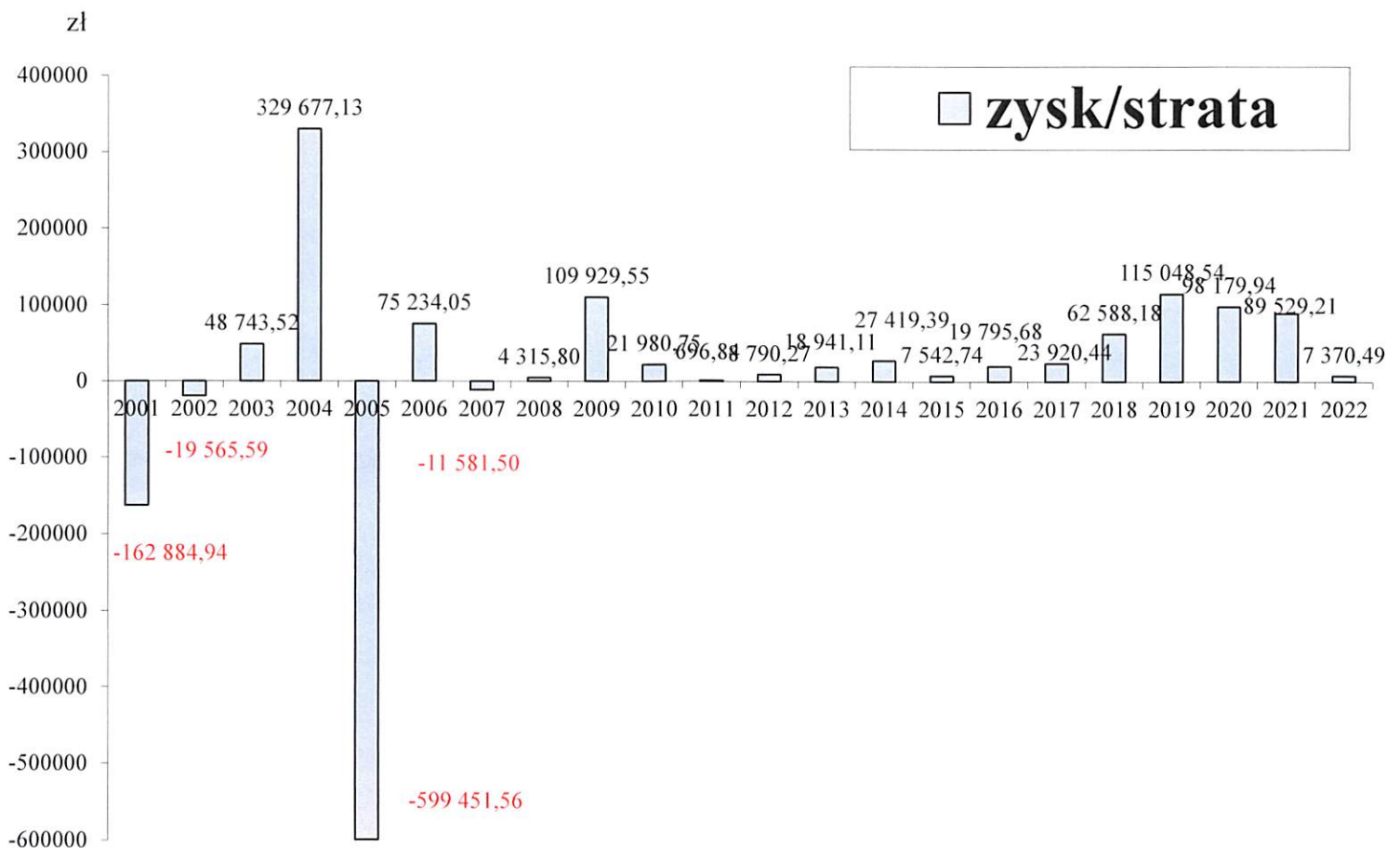
Rachunek zysków i strat



Rachunek zysków i strat

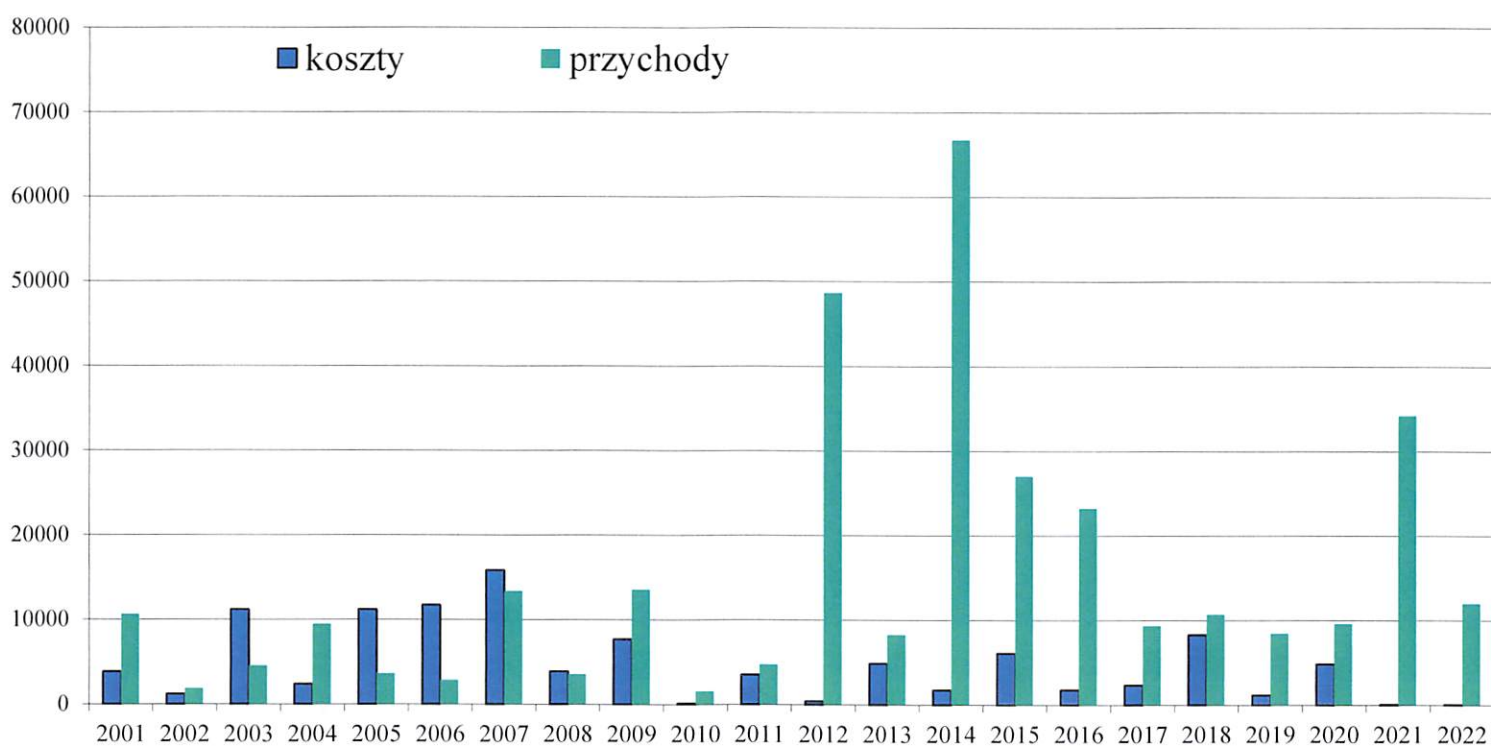


Rachunek zysków i strat

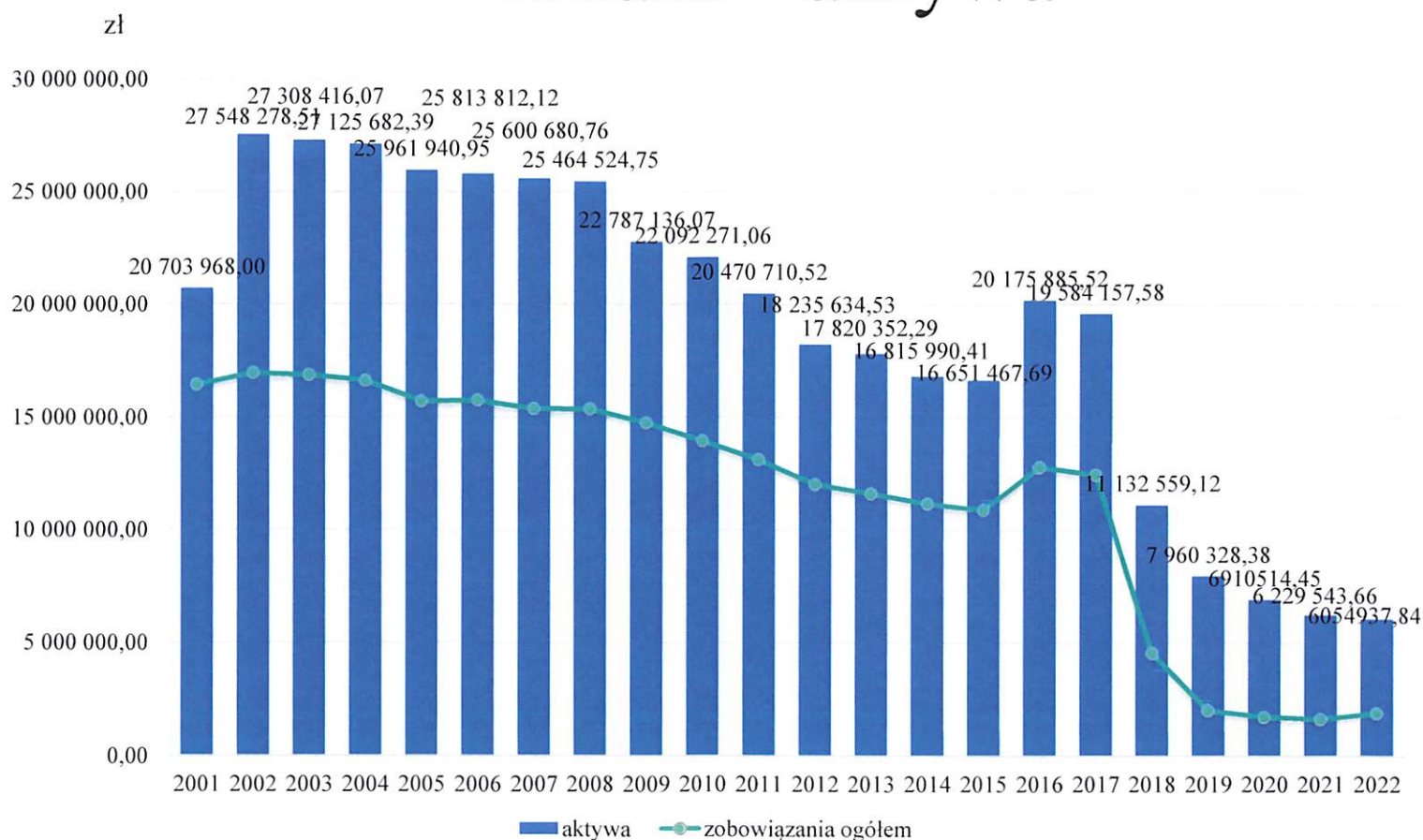


Rachunek zysków i strat „koszty – przychody” finansowe

zł

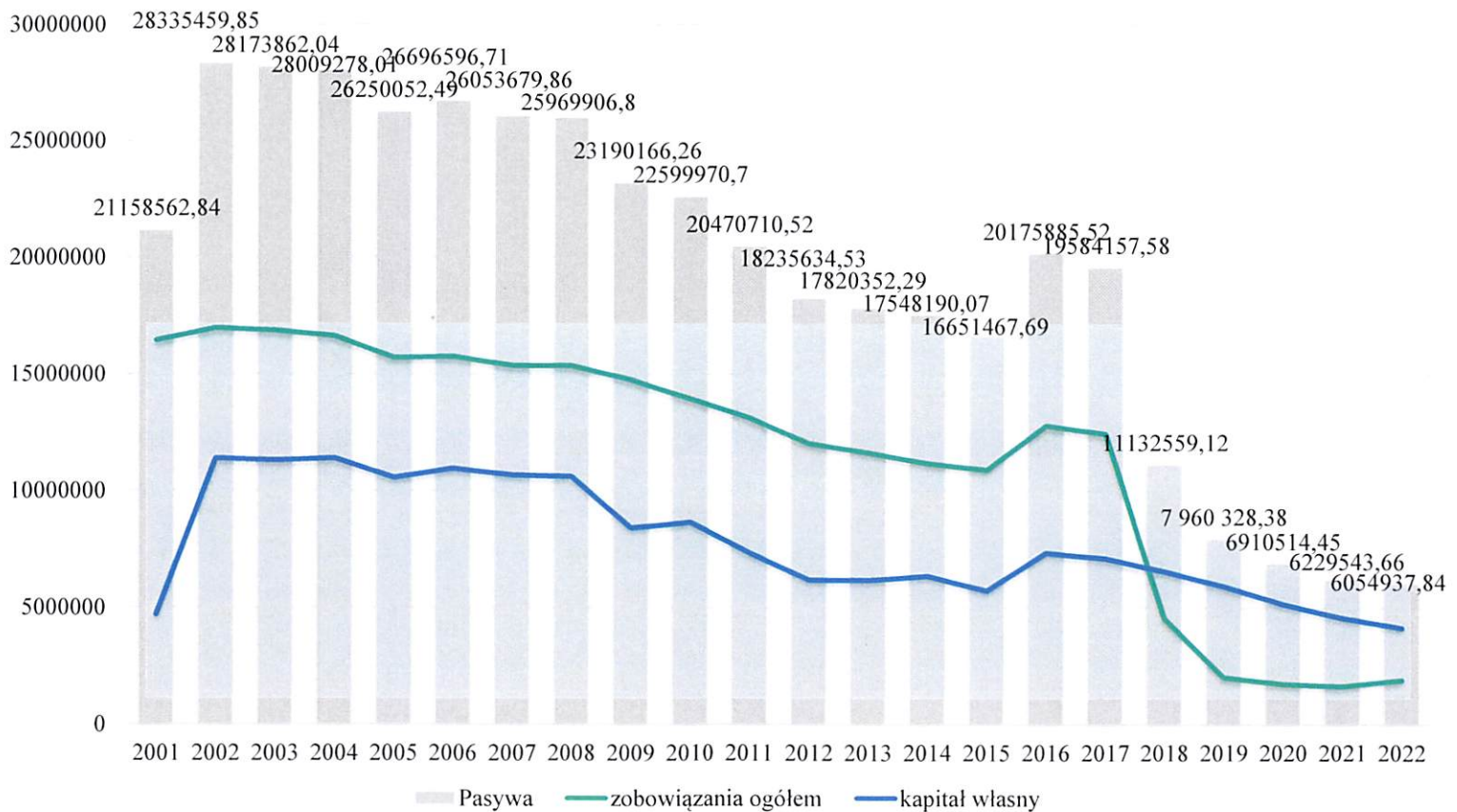


Bilans - aktywa



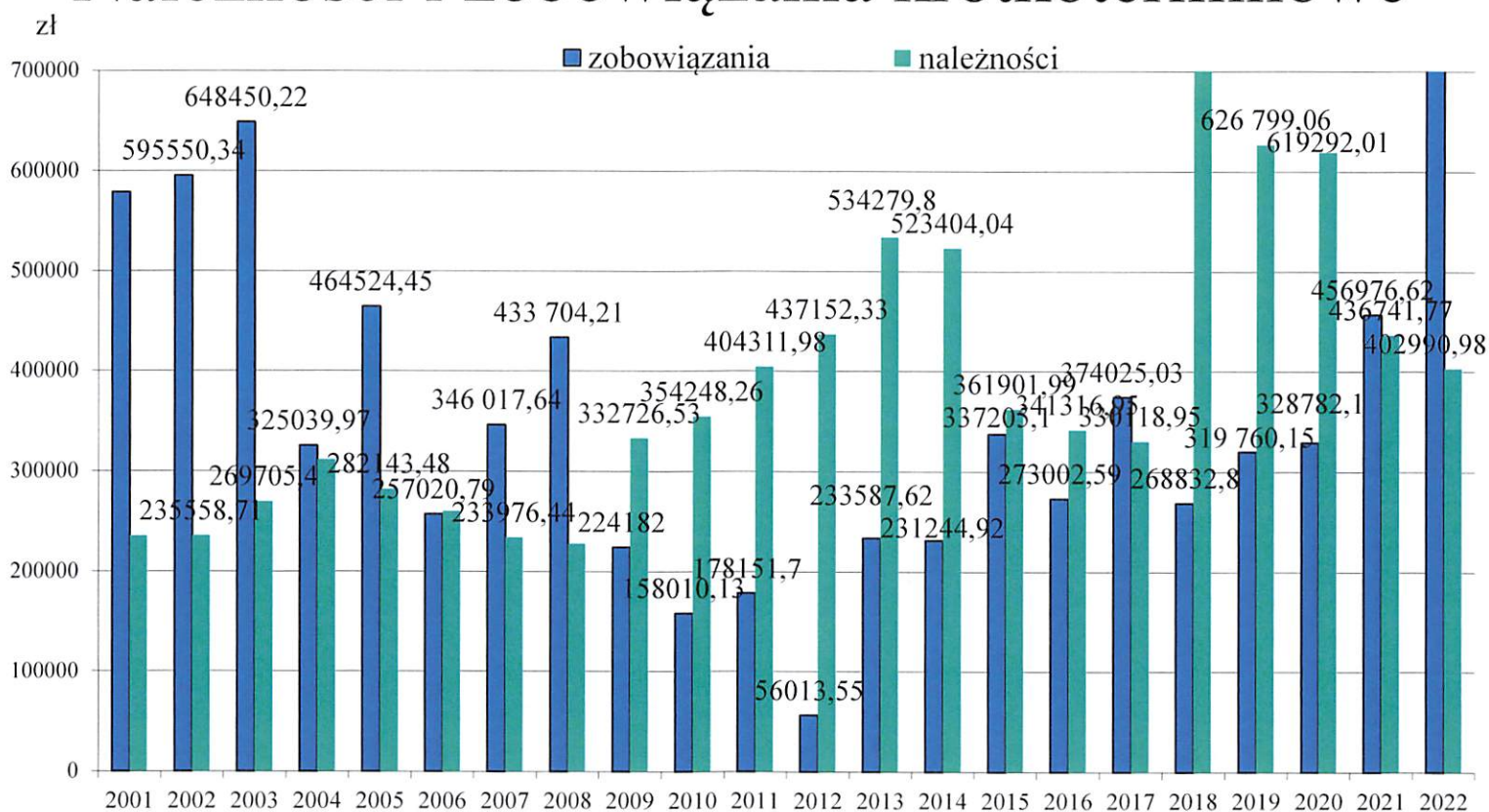
Bilans - pasywa

zł



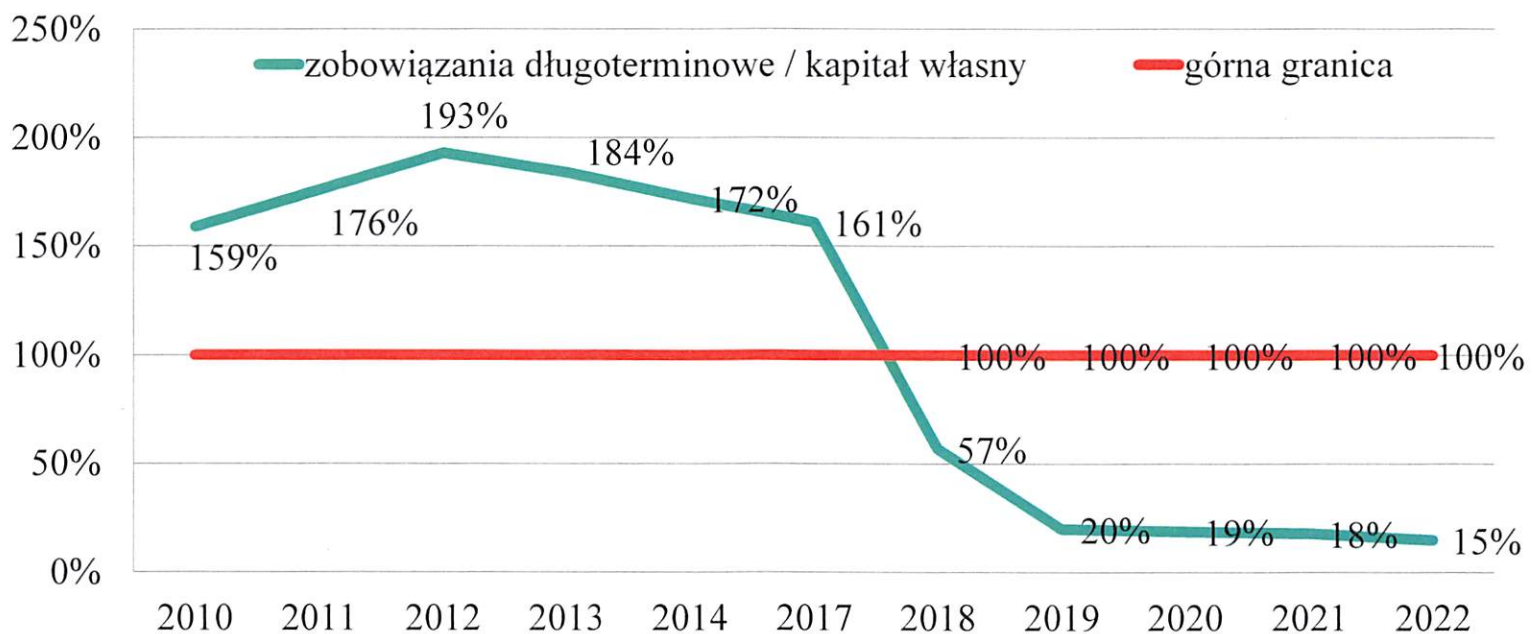
BILANS

Należności i zobowiązania krótkoterminowe



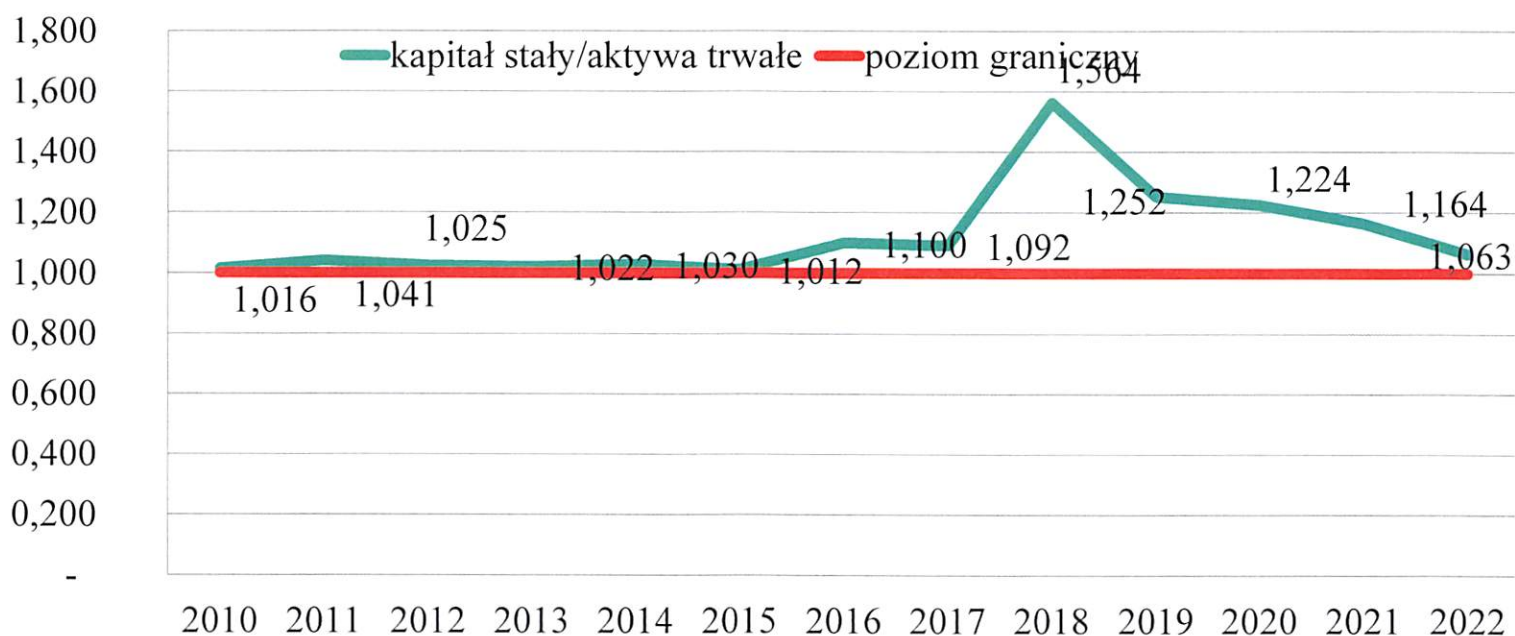
Ocena wskaźnikowa Spółdzielni

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego



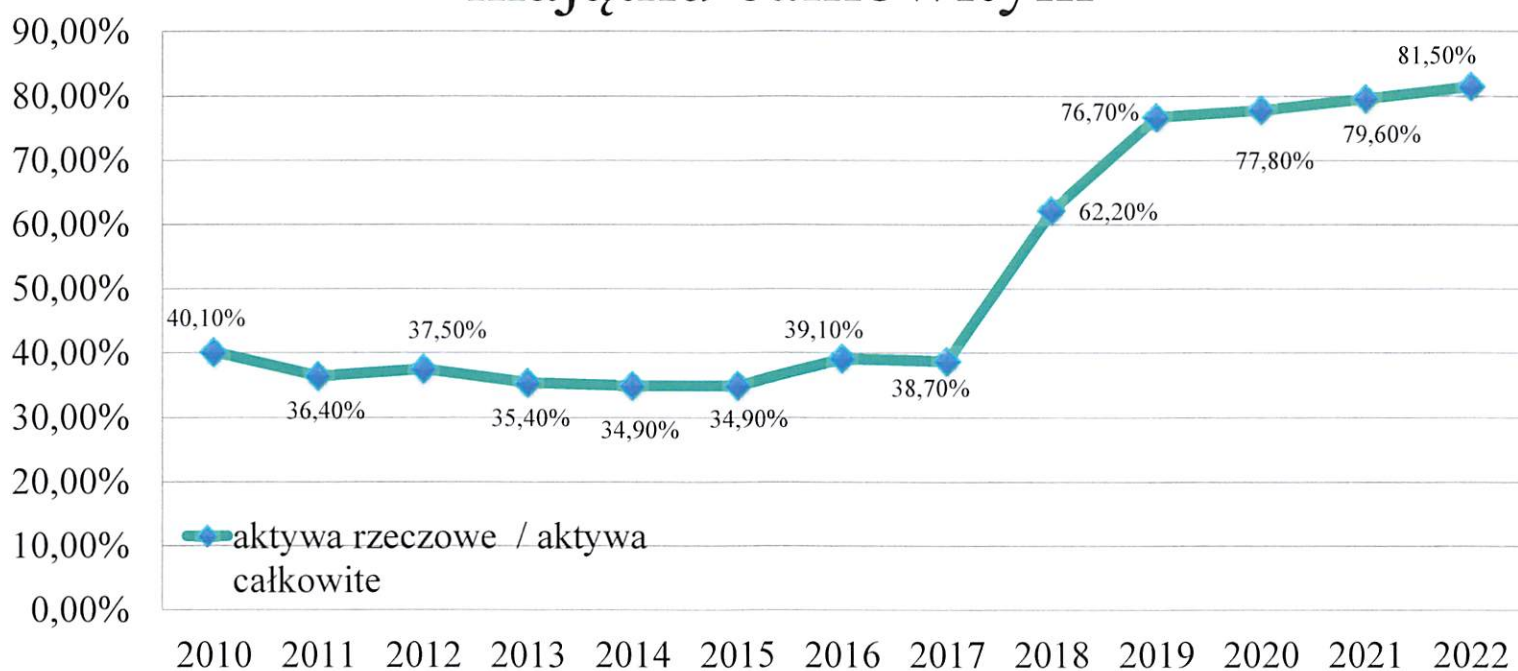
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego powinien zawierać się w zakresie od 50 do 100%. Wskaźnik przekraczający 100% oznacza, że wartość zobowiązań długoterminowych jest większa od wartości kapitałów własnych przedsiębiorstwa (sygnalizuje zwiększone ryzyko niewypłacalności)

wskaźnik pokrycia majątku trwałego



Wskazuje czy została zachowana tzw. złota reguła finansowa, zgodnie z którą aktywa trwałe powinny być finansowane kapitałem długoterminowym, czyli takim który jest do dyspozycji przedsiębiorstwa ponad 1 rok. Im wyższa wartość wskaźnika (ponad 1), tym większe bezpieczeństwo finansowe podmiotu.

wskaźnik udziału majątku rzeczowego w majątku całkowitym



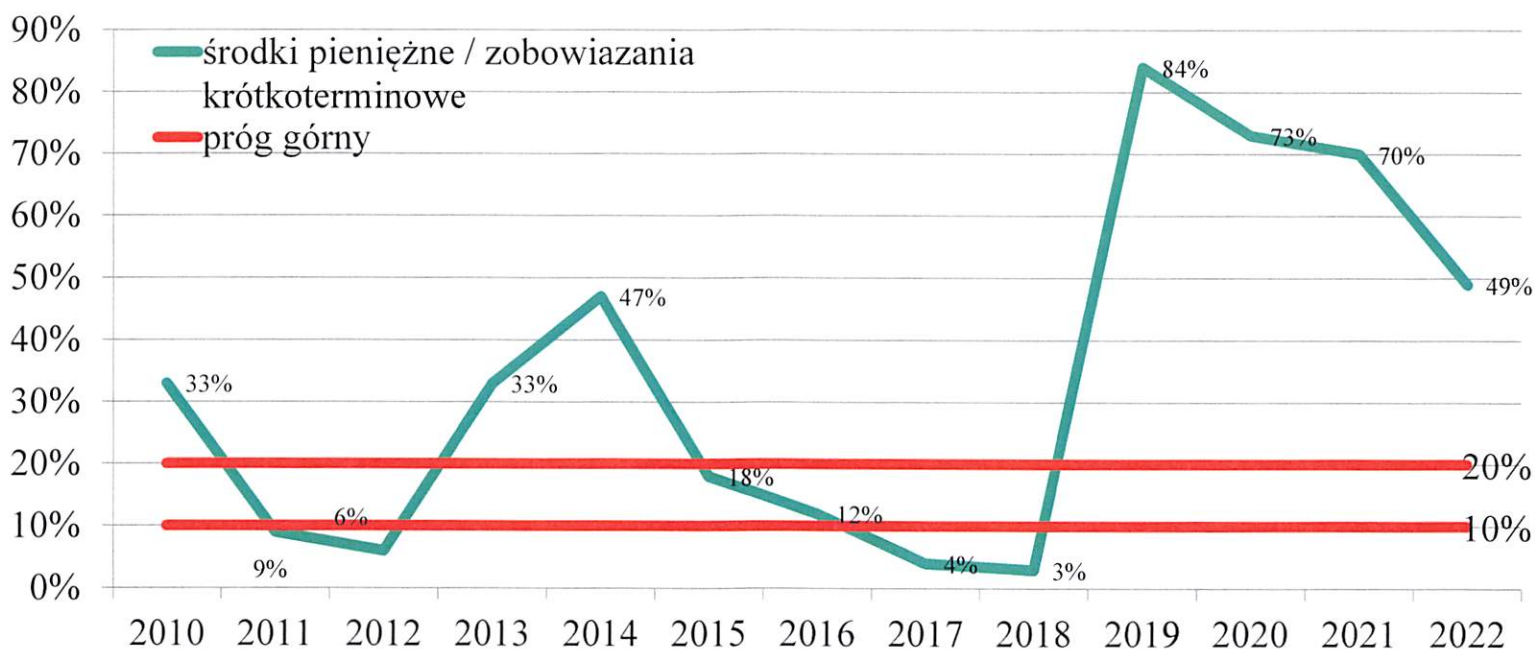
dla podmiotów o charakterze usługowym i handlowym wskaźnik przyjmuje niskie wartości. Informuje o udziale aktywów trwałych (jak nieruchomości, maszyny, urządzenia) w sumie bilansowej

wskaźnik płynność bieżącej I



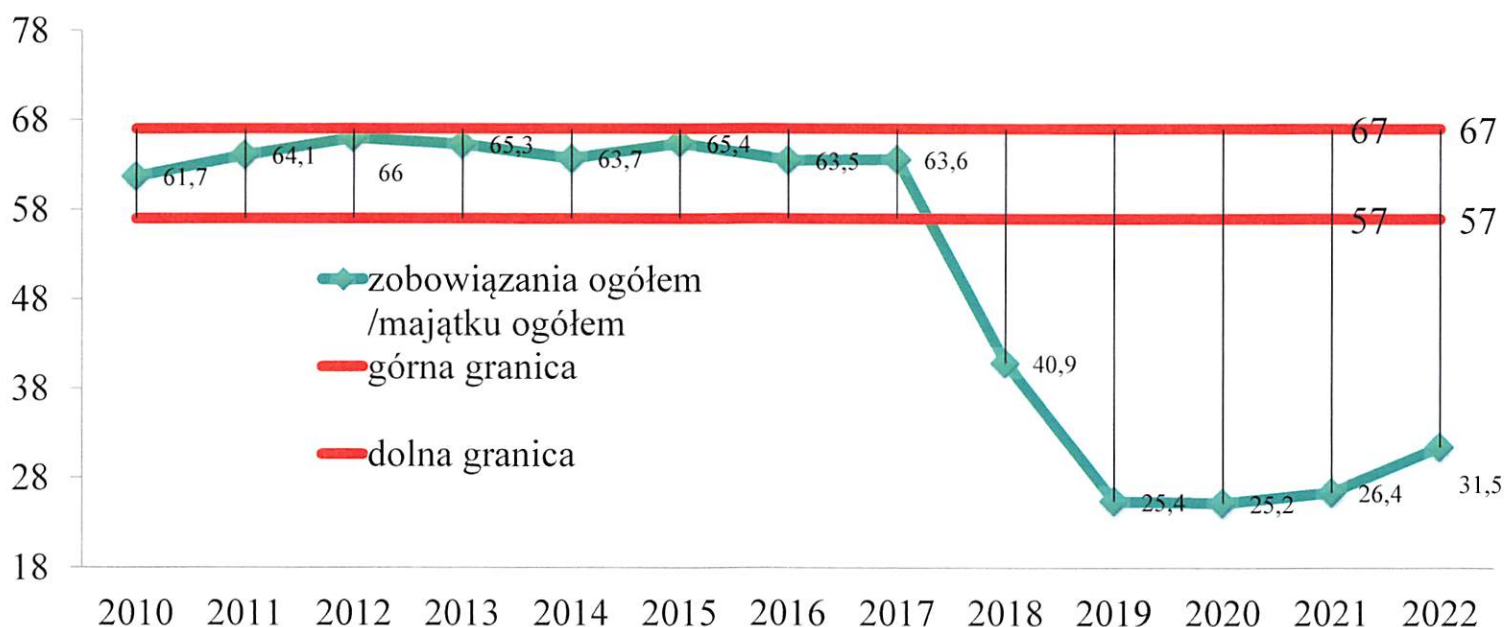
Wskaźniki płynności finansowej wskazują na sytuację finansową. Wskaźnik płynności I – poniżej 1 - trudności z regulowaniem płatności ; powyżej 3 - trudności z obrotem majątku. Wartość optymalne w przedziale $<1,2 - 2>$

wskaźnik płynność natychmiastowej III



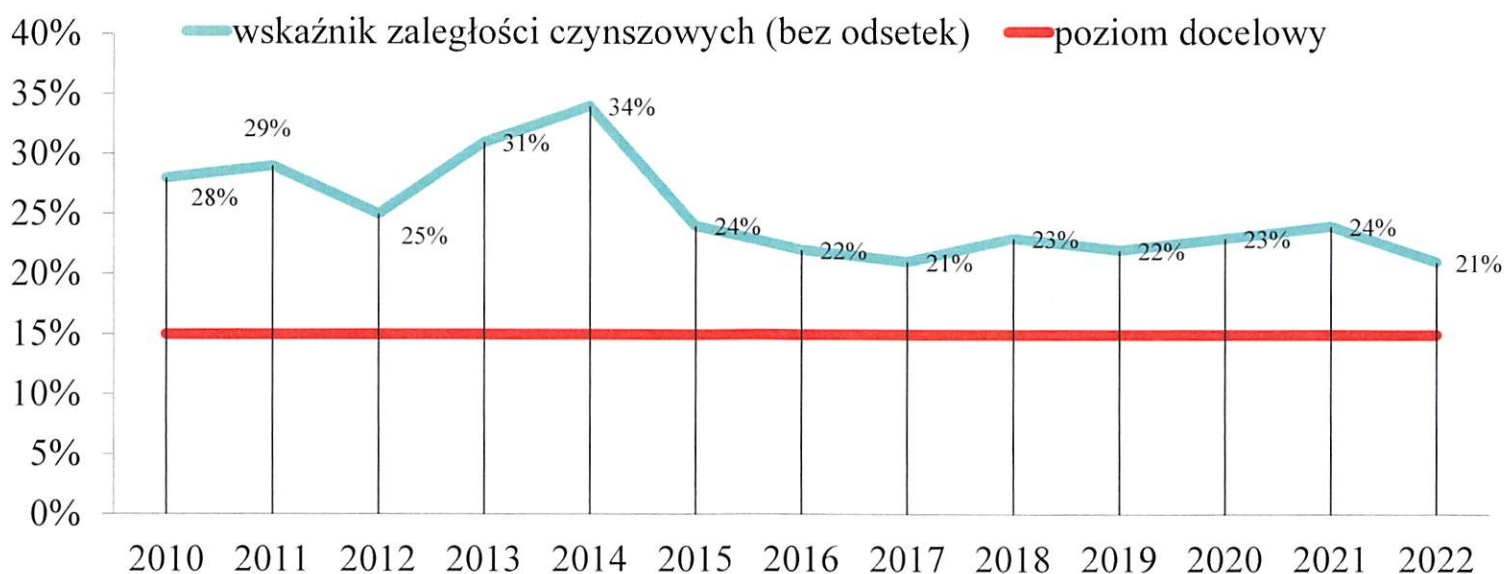
Wskaźniki płynności natychmiastowej wskazuje jaką część zobowiązań krótkoterminowych można pokryć bieżącymi środkami pieniężnymi - zbyt duży wskaźnik niekorzystny - pieniądź powinien być w obrocie . Wartość optymalne w przedziale <10% – 20%>

wskaźnik zadłużenia ogółem



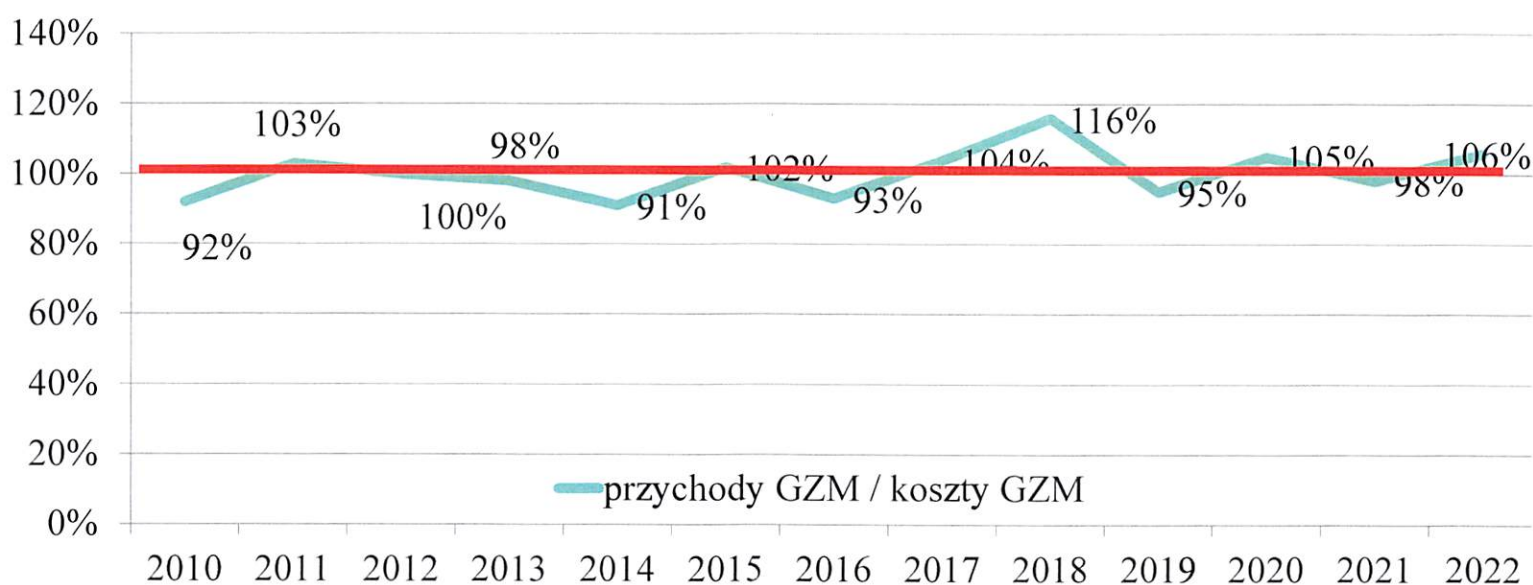
Powyżej 67 świadczy o wysokim ryzyku utraty zdolności do spłaty długów. W wyjątkowo złej sytuacji ekonomiczno-finansowej wskaźnik ogólnego zadłużenia osiąga wartość większą od 100. Wskaźnik ryzyka dla banków w ocenie kredytowej.

– zadłużenie mieszkańców ogółem



Wskaźnik zaległości czynszowych (zaległości w czynszach /wymiar rocznego naliczenia). Banki do oceny kondycji finansowej przyjmują bezpieczny poziom w zakresie 10-15%. Zadłużenie powinno być dalej zmniejszane.

Wskaźnik pokrycia kosztów GZM Spółdzielni



Wskaźnik pokrycia kosztów GZM wskazuje na dążenie do pełnego pokrycia kosztów Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi sprzedaż GZM (suma kont 708;709;722); koszty GZM (suma kont 501;502;507;555)

Dziękuję za poświęconą uwagę i
współpracę Członkom Spółdzielni

Dziękuję
za współpracę Radzie Nadzorczej,
pracownikom i współpracownikom Spółdzielni